# *Annual Report 1989-1990*

Ontario

*Rent Review Hearings Board*

Additional copies of this and other Government publications are available from:

**The Government of Ontario Bookstore**
**880 Bay Street**
**Toronto, Ontario**
**M7A 1N8**

Out-of-town customers write to:

**Publications Services Section**
**5th Floor**
**880 Bay Street**
**Toronto, Ontario**
**M7A 1N8**

Telephone: (416) 326-5300
Call Toll Free: 1-800-668-9938

Mastercard and Visa accepted. Cheques and money orders should be made payable to: the Treasurer of Ontario. The cost is $2.50 per copy.

91-06298/

# *Annual Report 1989-1990*

## *Rent Review Hearings Board*

Ontario

Office of the Chairman

Bureau de la présidente

Rent Review Hearings Board

Commission de révision des loyers

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

The Honourable David Cooke

Minister of Housing

777 Bay Street

10th Floor,

Toronto, Ontario

M5G 2E5

Dear Minister:

In compliance with section 51(1) of the ***Residential Rent Regulation Act, 1986,*** I am pleased to provide you with the third Annual Report of the Rent Review Hearings Board. This report reflects the Hearings Board's activities during the fiscal year 1989-1990.

Respectfully submitted,

Ratna Ray.

Dr. Ratna Ray

Chairman

## Southwestern Region

150 Dufferin Avenue
2nd Floor
London, Ontario
N6A 5N6

Telephone: (519) 679-7226
Toll-Free: 1-800-265-3459
Fax: (519) 679-7128

## Northern Region

30 Cedar Street
8th Floor
Sudbury, Ontario
P3E 1A4

Telephone: (705) 688-3015
Toll-Free: 1-800-461-0141
Fax: (705) 688-3021

## Head Office

77 Bloor Street West
10th Floor
Toronto, Ontario
M5S 1M2

Telephone: (416) 963-1914
Fax: (416) 963-1200

## Central Region

2190B Yonge Street
6th Floor
Toronto, Ontario
M4S 2B8

Telephone: (416) 322-7811
Toll-Free: 1-800-387-8936
Fax: (416) 322-7807

## Eastern Region

255 Albert Street
4th Floor,
Ottawa, Ontario
K1P 6A9

Telephone: (613) 563-7096
Toll-Free: 1-800-267-1220
Fax: (613) 239-1459

# Table of Contents


| | | |
|---|---|---|
| | Chairman's Comments | 1 |
| I | Introduction | 7 |
| II | Summary of Selected Orders and Reasons | 8 |
| III | Case Management | 20 |
| IV | Budget and Expenditure | 22 |
| V | Members' and Chairman's Profiles | 23 |
| VI | Regional Services and the Board's Advisory Functions | 30 |
| VII | Board's Publications and Reference Material | 34 |
| VIII | Statistical Tables | 35 |

*I deeply appreciate my Board members' and staff's high level of professionalism and personal dedication to fulfilling the Board's mandate. My appreciation also extends to tenants, landlords and their representatives for uninhibited candor, cooperation and encouragement. Finally, the Board's work received fine cooperation of the Ministry's Rent Review Services.*

*Dr. Ratna Ray,*

*Chairman*

# *Chairman's Comments On Year Three*

*— "Law is an ordinance of reason for the common good, made by him [or her] who has care of the community." —*

The fiscal year 1989-1990 was the most engaging year, yet.

Chapter III of this report shows the heavy volume and complexity of appeals, public enquiries and information requests handled by the Rent Review Hearings Board (the Board) this past year.

More important than the facts and figures, however, are the sets of immutable patterns that have emerged; patterns of serious concerns expressed by both tenants and landlords, about the *Residential Rent Regulation Act, 1986* (the *Act*).

One single fact remains indisputable. Neither landlords, nor tenants are enamoured by the legislation. This observation is not a figment of the imagination of this Chairman; it is a publicly acknowledged reality. The infinite complexity, inadequacy, and inconsistencies of the *Act* are a daily staple for Board Members who adjudicate appeals, and must try to apply the present law as best as possible. While the legislation and regulations attempt to cover off all eventualities and please both parties, the two instruments have resulted in a horrendously convoluted, time-consuming, and confusing program that make both the parties and practitioners, unhappy. Albeit for different reasons. From the outset, the rent review program required by the *Act*, was faced with diverse difficulties. The client community has freely expressed concerns over the *Act* and the outcome of the program. This high level of dissatisfaction cannot be allowed to continue.

Why?

When a piece of legislation, intended to be an instrument of common good, results in an uncommon level of anxiety, anger and accusations, there is no option but to resolve the issues raised by the client community. Without delay.

## *Background*

Observers and interested commentators will recall, that the *Act* grew out of an advisory committee comprised of representatives from landlords' and tenants' communities: the Rent Review Advisory Committee. The draft legislation went through the deliberations of a legislative committee, and of the whole Legislature.

Perhaps the legislative intent then was to shape a piece of legislation that would protect tenants while at the same time stimulate the creation of affordable rental units, without government subsidies. It would be interesting to determine the number of such units created in Ontario since the passage of the *Act*: if for nothing else, for perspective.

The Board's full pace of appeals really began in the Fall of 1988. From that time to the end of fiscal year 1989-1990, the Board has heard thousands of cases. In the current rent review system, the hearing with the Board is the first and the only hearing. This provides the opportunity for parties to have person-to-person encounters, challenge claims, dispute issues and set records straight.

Through the hearing process, the Board is told directly by tenants and landlords of their major concerns with rent review. While the legislation attempts to provide some redress, the Board must often listen to several contentious issues for which no adequate remedy is available.

Appearing before the Standing Committee on Government Agencies in June 1989, I pledged to the Committee Members that through this report I will highlight the most critical concerns about the legislation and its effect. This, then, is the partial fulfilment of my commitment to the Standing Committee on Government Agencies.

A summary of the most contentious issues are set out here.

## *Tenants' Issues: Examples*

### *1. Complexity of Legislation and Regulations*

More often than not, landlords are able to engage expensive lawyers and rent review consultants. Most tenants, on the other hand, are unable to avail the services of an expert. Legal Aid Clinics' resources are sparse and not available in all localities. There is also an income factor to qualify for assistance.

In some localities, organizations purporting to protect tenants from "unjustified rents," usually syphon off nearly fifty percent of the dollar amount "recovered."

Tenants are not routinely organized in all parts of the province or even in all large residential complexes. Even when there is the semblance of an association, not all tenants belong to, or confer their authority to the "spokesperson." At times when someone claims to be a spokesperson, she/he does not always appear to be well-informed. The attempt to set up a province-wide organization is a good beginning, but may not be the answer.

### *2. Validating the Legality of Rent*

The Rent Registry was planned to help capture rents that are legal, and provide up-to-date, accurate rent data to tenants when they call to verify. Frequently, tenants cannot depend on the Registry's ability to put to rest any fear that they are not paying illegal rents. Tenants are at a disadvantage as they often do not have the means to discover previous rents and are frustrated with the information recorded in the Rent Registry.

While the Board's Orders set out lawful basic unit rent, all Order are not recorded in the Registry yet. Although some action has been taken.

### 3. *Retroactivity of High Rent*

No matter where the facts may fall, in an average size residential complex, with operating costs, capital expenditures, extra-ordinary operating costs, financial loss and economic loss, the rent increase can easily go up by 50%. In terms of absolute dollars, if the base rent is $500, with the justified rent increases, that rent may reach upwards of $750.00. This amount, when made retroactive, is truly punitive, especially when one must get by on a modest, or fixed income.

### 4. *Corporate Flips*

By themselves, numbered companies and ownership "in trust" are a fact of contemporary life. Only when one buys from another, finances each other, sells and buys again, that serious problems are created. Title searches and corporate searches defy innocent attempts at dealing with possible problems. Out-of-town, off-shore, nameless, faceless landlords are not exceptions. Neither all investors nor all property managers are concerned for the buildings' or tenants' well-being.

### 5. *Landlord and Tenant Matters*

Although many concerns raised touch on matters that have to be dealt with under part IV of the *Landlord and Tenant Act*, maintenance and repairs form a constant and recurring theme at the Board's hearings. The current rent review system is unable to effectively deal with these real and continuing concerns.

### 6. *Standard of Maintenance and Repair/ Ongoing Deliberate Neglect*

Often tenants claim a deterioration in the standard of maintenance and repair, but are frustrated by either the restrictive time frames set out in the legislation, or by the time-lapse type of proof required to form the basis of rent determination.

In essence, there is a limited scope for action that can be taken to help improve conditions involving a low level of maintenance and repair. This situation is compounded when an operating cost allowance is recognized under the *Act*, without any regard to the actual maintenance work done.

### 7. *Giving More Than Sought*

Landlords can be awarded a larger rent increase than they request from the tenants in their Notices of Rent Increases or even their applications. Although this extra amount may not be collected in the first twelve months, it is still there to add to a higher bump in the rent in the future.

### 8. *Is It Real Equalization?*

Equalization of rents is an issue which often divides the tenants as rents for some units go up while others go down. This frequently hinders the organization of any effort to challenge a rent increase.

### 9. *High Allowances and Unwanted Work*

Landlords are given interest on their capital expenditure claims as well as management and administration allowances. In addition, many tenants are concerned that landlords undertake unwanted or

unnecessary capital expenditures which are luxury items and do not really benefit the building.

***10. Financing Costs and Various Losses***

Tenants express concern that landlords are allowed recognition of financing costs and, for newer buildings (post '75 housing stock) a return on invested equity. There is a concern that tenants are paying off a building for a landlord, and subsidizing flip transactions, while not being considered at all when the profits from sales are taken.

Phase-in of financial and economic loss means Orders with multi-year effects. Increases are granted to a landlord who comes in only once, but receives annual rent boosts by phase-in notices. As such, landlords' costs are not proved again and tenants are denied a hearing forum in which to challenge these costs.

## *Landlords' Issues: Examples*

1. Tenants agree to pay certain rents, but file for a rent rebate when they leave. This is not fair.

2. Tenants can collect a rebate ordered by the Rent Review Administrator,while the landlord has an appeal before the Board. Many landlords want an appeal from tenant involving rebate to put the Administrator's Order on hold pending the outcome of the landlord's appeal.

3. The legislation fails to adequately recognize landlords' enormous costs, and large losses.

4. The Board or tenants question the basis of current rent when there is no solid evidence to put such amounts in doubt.

5. The inability to charge "market-rent" is often a great concern. Small landlords suffer a great deal as their life-savings invested in rental properties do not yield enough return. In addition, many small landlords do not have the financial power to engage the services of a lawyer or an agent.

6. Tenants raise issues and the Board considers evidence with respect to standard of maintenance and repair, that go beyond the straight and narrow technical confines of the legislation. There should be a greater limit to what tenants can bring up concerning this issue.

7. Tenants and the Board question work done in the building by related companies, with a view to ascertain profit component. This is not fair, as a similar analysis is not required concerning arms-length contracts.

8. The Board's pre-hearing conferences are more helpful to tenants, as tenants seem to need more information on rent review and to prepare for appeals.

9. The Board does not always award what is justified when it is more than what the landlord requests (section 90). This should be awarded automatically.

10. Some Board decisions have not allowed phase-in awards (section 92) requiring the landlord to come back in for review.

## *What May be the Remedy?*

That begs the basic question: what is the objective?

Common sense, not coloured by natural instincts of program or personal preservation dictates that unless home ownership becomes miraculously affordable and available where needed, homes in the form of rental accommodation must be available in good supply. A good supply of rental accommodation that is: affordable, clean, safe, and well-maintained.

A number of legislative and policy instruments and programs are currently in place in Ontario to try and meet the goals of affordability and availability. The *Residential Rent Regulation Act, 1986*, was planned to be one such instrument. Since consumers of this legislation, both tenants and landlords, take serious issues with this instrument, what should be done? What can be done?

1. Tinker with the present system and produce a patchwork remedy?

2. Scrap it altogether and introduce a system that strictly limits rent increase?

3. Revamp the law with some reasonable alterations? or,

4. Begin to develop a program that balances two imperatives:
   affordable supply of accommodation that is one's home;
   maintenance of rental supply for consumers in the nineteen-nineties and beyond.

Whatever the option, theoretical policy constructs must not be blind to local, community-based realities. What is needed for Toronto, Hamilton, London, Windsor, or Ottawa, may not necessarily be appropriate for Kapuskasing, Marathon, Owen Sound or Peterborough, Ontario. Is it reasonable to compare the needs of the vastly growing population of "empty nesters" and seniors – with students, newly weds, and new citizens? Consumer needs and patterns of transactions vary dramatically from area to area, and municipality to municipality.

Remedies to these, and similar problems articulated by other interested observers and commentators, may rest with changes to existing policy, legislation and relevant programs.

Whatever may be the direction, tenants' concerns must receive a more holistic, and sensitive response. Concepts and theories sound enormously attractive in the abstract. What is needed is simple, practical, down-to-earth, and lasting solutions.

When all is said and done, historically, rent-related legislation has been brought about to protect tenants from unmanageable rent increases. This law is no exception.

In 1986, the *Residential Rent Regulation Act, 1986* was passed by the Legislative Assembly of the Province of Ontario. Clearly, policy directives and myriad of regulations have fallen far short of getting to the roots of concerns. Only the Legislature can lead by addressing these concerns in a thoughtful and pragmatic manner. In developing policy alternatives or draft legislation, the guiding questions have to include:

1. What is the best policy approach? Altered Rent Review, strict Rent Control, or modified Rent Control?

2. What effect may strict rent control have on the creation of, or maintenance of rental units?

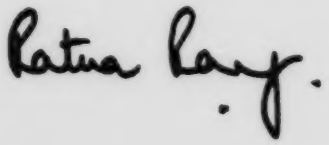
3. How to protect and improve the conditions of the current rental accommodations?

4. **How to ensure a balance between the basic need of affordable shelter for tenants, with the corresponding need of landlords as providers of shelter?**

Both tenants and landlords are stakeholders in finding solutions to these social and economic questions. In theory, the Board's jurisdiction is limited to applying the law: whatever may be its strengths and weaknesses. But as a practitioner of the current legislation for over three years, this Board is experienced and anchored in realities that cry out for positive changes: some fine-tuning now, and initiating a process that results in a simpler, balanced legislation as soon as possible.

The Board hopes such changes occur, for the benefit of consumers...soon. For, the issues and concerns highlighted here have been festering far too long. The legislation offered a window of opportunity for review in 1989. That opportunity is, sadly, lost. Now, allowing such an atmosphere of frustration to continue in light of the perceived inequities, will no doubt have a deepened negative effect on the much desired social and economic well-being.

In the environment of economic downturn, business relocations, rise in welfare roll, and bankruptcies, the long overdue changes should seek the fine balance: **"balance between the basic need of affordable shelter for tenants, with the corresponding need of landlords as providers of shelter."**



Ratna Ray, Ph.D.
Chairman

# I Introduction

This is the third Annual Report of the Rent Review Hearings Board. The reporting period is the fiscal year 1989-1990. The report recalls the mandate of the Hearings Board under the *Residential Rent Regulation Act, 1986 (the Act)*, outlines the Hearings Board's services, and summarizes the results achieved: volume and nature of appeals received, conclusion of these appeals, and summaries of cases that broke new ground. Statistical summaries are also included for ease of reference.

## Mandate

The Rent Review Hearings Board is an appeal body created by the *Act* in December 1986. The *Act* gives tenants and landlords the right to appeal the rent review decisions of the Minister of Housing to the Hearings Board. These decisions may relate to the determination of rent, dispute over registered rent or proposed rent increase, standard of maintenance of rental units, rent rebate, or questions over the Minister's jurisdiction.

The *Act* requires the Board to hold full and fair hearings, be expeditious in its proceedings, and render decisions based on the facts and real merits of the case. Under the *Act* the Board may affirm, vary, or substitute the Order of the Minister with its own Order. Except from pre-hearing conferences, the entire appeal process (notices of hearing, hearing related activity, the hearing itself) is subject to the *Statutory Powers Procedure Act*.

# II Summary of Selected Orders and Reasons

## Introduction

An Annual Report must reflect more than just statistical information. The Rent Review Hearings Board interacts daily with tenants and landlords throughout the province. Orders and Reasons deal with issues that are very real and important to these landlords and tenants. As in past years, the Board has made some ground-breaking decisions during the Fiscal Year 1989-1990. The following is a sampling of these decisions which may be slightly varied from the booklet, Summary of Select Decisions.

## Discretion Exercised

***RELIEF FROM HARDSHIP DENIED BY BOARD***

***In the matter of 550 Brimorton Drive, 2055 Ellesmere Road, 155 and 255 Dolly Varden Boulevard, Scarborough, Appeal Nos. C-2190-88 and C-2337-88, May 3, 1989.***

The Board did not grant an allowance for relief from hardship as the landlord did not apply to the Minister for it in the initial review. The Board found that as it had adjusted other costs on appeal, the additional revenue granted from relief of hardship need not be considered at this time. In its assessment of this case, the Board pointed out that the rent review legislation provides discretion in the word: "may." The Board then stated that it would be possible for a landlord to seek this allowance in a future application for rent review.

***BOARD DENIES AWARD OF GREATER INCREASE UNDER SECTION 90***

***In the matter of 82 Millside Drive, Milton, Appeal No. SW-0323-88, May 25, 1989.***

Although section 90 of the Act allows the Board to award a rent increase greater than that requested in a landlord's application, in this case the Board declined to do so.

The Board found that it would be unfair to allow the landlord an amount in excess of what was applied for, when the tenants have not had notice of the full amount actually being sought beyond the proposed rents the landlord listed in the application. The Board also found that this was compounded by the fact that the application was retroactive in nature. To the extent that the Board had discretion whether or not to award a greater increase, the Board declined to do so.

***RENOVATIONS NOT CREATING NEW RENTAL UNIT***

***In the matter of Lower Unit, 12 Cedar Street, Belleville, Appeal No. E-0838-88, July 11, 1989.***

The landlord carried out substantial renovations in 1986, after the rental unit was vacated. In considering a rebate claim, the Board did not find that a new rental unit, different in character from the former unit, had been created.

Therefore, the Board declined to apply section 128 of the *Residential Tenancies Act*. As the amount of rebate could exceed $3,000, no rebate was ordered, but the Board determined the maximum basic unit rent for the rental unit.

### *JUSTIFIED RENT INCREASE LIMITED TO AMOUNT REQUESTED ON RETROACTIVE APPLICATION*

***In the matter of 6401 Natalie Way, Orleans, Appeal No. E-0276-88, July 4, 1989***

The landlord appealed a retroactive whole building review application and justified a rent increase greater than the amount he originally had applied for.

The Board concluded that its discretion under section 90 of the *Residential Rent Regulation Act, 1986* should not be applied to allow an increase greater than that requested by the landlord. In the Board's view, the landlord had given tenants a notice of rent increase prior to January 2, 1987 to justify a 6% rent increase. This increase had been charged at a time when the complex was not subject to rent review. The Board felt it would be unfair to the tenants to order a maximum rent greater than the amount applied for in the case of a retroactive application. Submissions made by the landlord were not sufficient to persuade the Board to exercise its discretion to award a greater increase.

### *ALL RENTAL UNITS IN MOBILE HOME PARK COVERED BY BOARD'S ORDER*

***In the matter of Beverly Hills Estates, 1294 Eight Concession West, Puslinch, Appeal No. SW-0087-88, July 13, 1989***

Only certain tenants appealed a rent review order resulting from an application originally filed under the *Residential Tenancies Act* which the landlord elected to continue under current legislation. Phase one of the mobile home park concerned affected sites occupied prior to January 1, 1976 were affected by the application. Phase II comprised sites completed and occupied after 1975. When the *Residential Rent Regulation Act, 1986* came into force there were 144 rental units. A total of 168 sites were approved for the residential complex. The Board found that persons directly affected by the order of the Board should be added as parties to the appeal [**Trottier et al v. Minto Management Ltd.** (1986), 56 O.R. (2d) 193 (Div. Ct.)]. Because the findings of the Board with respect to capital expenditures and other costs would affect all rental units the Minister's order was set aside and all units were included in the Board's order.

### *BOARD APPLIES SECTION 90 TO LIMIT AWARD*

***In the matter of 301-399 Prescott Crescent, 350-406 County Boulevard, Thunder Bay, Appeal No. N-1655-88, March 1, 1989***

The Board considered a rent review application filed pursuant to sections 73 and 74 of the *Act* which had been dismissed initially for lack of sufficient information despite a direction to file issued by the Minister. Additional material was filed by the landlord. The Board found that there was sufficient information on appeal to conduct a proper rent review. But the Board declined to exercise its discretion under section 90 of the *Act* to award an increase greater than the amount originally applied for as this would be unnecessary and unfair in the circumstances.

### *BOARD RECOGNIZES WITHDRAWAL OF SERVICES*

***In the matter of 2755 Jane Street, Toronto, Appeal No. C-1336-88, June 29, 1989***

The Board made a finding that certain services and facilities were operational at the time

the landlord purchased the property and the costs of these services were reflected in the basic unit rent. The Board determined that there was a change in services and facilities within the meaning of clause 75(f) of the *Act* and subsection 57(3) of *O. Reg. 440/87*. However, because no submissions were made with respect to the cost of providing these services and facilities, the Board used the Building Operating Cost Index to calculate the percentage component of the operating cost allowance which represented the withdrawn services. The operating cost allowance was then subsequently reduced by the percentage component.

### *SECTION 128 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT APPLIED*

***In the matter of Apartment 5, 296 The Kingsway, Etobicoke, Appeal No. C-2790-88, January 17, 1990.***

The landlord appealed the Order of the Minister granting a rent rebate to the tenants on the basis that the Minister failed to properly apply section 128 of the *Residential Tenancies Act, R.S.O. 1980, c. 452*. The rental unit had been occupied by the landlord for the period of June 30, 1983 to June 30, 1984 and was rented again on July 1, 1984. The Board held that section 128 of the *R.T.A.*, and not section 98 of the *Residential Rent Regulation Act, 1986* was applicable.

### *EXTRAORDINARY OPERATING COST ALLOWANCE DENIED WHERE OPERATING COST WAS NOT AN EXPENSE PREVIOUSLY EXPERIENCED BY THE COMPLEX*

***In the matter of 355 and 365 Grandravine Drive, North York, Appeal No. C-0921-88, March 28, 1990.***

The previous landlord did not pay capital tax (an operating cost) and, as a result, there was no tax liability in the base year. The current landlord showed capital tax in the amount of $25,479.00 to be paid in the projected year, claiming an operating cost increase of $25,479.00 for capital tax.

The Board held that the capital tax was not a previously experienced operating cost for the residential complex. Therefore, the Board was unable to determine if the cost experienced in the projected year truly reflected an extraordinary increase or reflected a normal operating cost for the residential complex. As a result, the Board did not allow an extraordinary operating cost allowance for capital tax. Notice of Appeal was filed in Divisional Court on behalf of the landlord.

### *NO ALLOWANCE FOR RELIEF FROM HARDSHIP AND CONSULTANT'S FEES DENIED*

***In the matter of 519, 521, 523, 527, 529 Sunnydale Place, Waterloo, Appeal No. SW-2787-88, March 1, 1990.***

The landlord had applied for a rent increase greater than the statutory guideline on the basis of extraordinary operating cost, financial loss, relief from hardship and agent's fees. On appeal from the Minister's Order, the Board did not grant the relief from hardship allowance because: (1) the allowance could not be phased in for several years at which time the landlord can include relief from hardship in a subsequent application; (2) in a subsequent application, relief from hardship can be determined using the present landlord's, as opposed to the previous landlord's operating costs; and (3) the landlord's financing costs may alter due to the expiry of two mortgages, therefore it would be more accurate to calculate relief from hardship at that time.

The Board also denied an allowance for con-

sultant's fees because the agent representing the landlord at the appeal hearing, although an officer of the corporate property manager, had a family relationship with the landlord.

***PAYMENTS MADE BY LANDLORD TO FORMER OWNER OF THE RESIDENTIAL COMPLEX INCLUDED IN ACQUISITION COSTS***

***In the matter of 355 Daly Avenue, Ottawa, Appeal No. E-0088-89, March 9, 1990.***

When the landlord purchased the residential complex in 1985, he assumed the obligation of the vendor to pay the vendor's predecessor in title, an amount of $400.00 per month in addition to allowing A.B. to occupy unit 1 rent-free during A.B.'s lifetime. In the original agreement of purchase and sale, the agreed value of the payment to A.B. was $26,178.00. However, no value was placed on the obligation in the subsequent agreement of purchase and sale between the current landlord and the vendor.

The Board, calculating the value of that obligation to be $18,000.00, adjusted the acquisition cost to include this amount.

***OPERATING COST ALLOWANCE NOT REDUCED BY ONE PER CENT WHERE LANDLORD SEEKS RECOGNITION OF THE ADDITION OF PARKING TO THE MAXIMUM RENT***

***In the matter of 2844 and 2846 Bloor Street, Toronto,***

***Appeal No. C-0478-88, March 8, 1990.***

The landlord made an application under section 74 of the *Act* in order to obtain "approval" of parking as a separate charge. The Order of the Minister set a separate charge for parking at $53.70 per month and granted a rent increase of 4.2%. Since the landlord did not make a claim for any other component of a justified rent increase, the landlord was only awarded an operating cost allowance, which was reduced by one per cent because of the creation of the parking spaces.

On appeal, the Board set aside the Order of the Minister pointing out that the operating cost allowance is only reduced by one per cent where there is a finding for capital expenditure allowance. Subsection 22(2) of *O. Reg. 440/87* states that where there is an addition of parking, the cost of the new parking spaces shall be determined in the same manner as a capital expenditure and the allowance apportioned among all parking spaces. The Board held that it was not making a finding with respect to a capital expenditure allowance, but rather utilizing a method of determining the cost of the creation of parking spaces. Therefore, the operating cost allowance is subject to subsection 76(1) and is consequently not reduced by one per cent.

## *What is Rent?*

***BOARD REDUCES RENT INCREASE BY COST OF REMOVED SERVICE***

***In the matter of 76 Aikman Avenue, Hamilton,***

***Appeal No. SW-1326-88, April 11, 1989***

The Board found a that the landlord reduced the garbage disposal service in the residential complex. The Board estimated the cost saving to the landlord to be $100 per month. The Board used this amount to reduce the increase otherwise ordered by the Board.

***TENANTS HYDRO COSTS OFFSET***

***In the matter of 298 St. Laurent Boulevard, Ottawa,***

***Appeal No. E-2783-88, July 20, 1989***

The landlord had filed a rent registration statement indicating hydro was included in basic unit rent in 1984. The transfer of hydro as the

tenants' responsibility constituted a rent increase. The Board used hydro receipts to prorate the total amount of $730.08 over the rebate period resulting in a monthly amount of $37.44. Since the tenant remained responsible for his hydro costs the amount of $37.44 was deducted from the figure otherwise allowed as monthly maximum basic unit rent.

### *DETERMINATION OF MAXIMUM RENT WHERE LANDLORD – EMPLOYER*

***In the matter of 174A Ottawa Avenue, Elliot Lake,***
***Appeal No. N-2781-88, June 28, 1989.***

The previous landlord of the residential complex was the Bank of Nova Scotia, which had acquired the complex for the purpose of providing housing as an incentive to its employees. As a result, the cash rent payable for each unit was very low. The Board held that the rent payable was paid partly by cash and partly by payment in kind (i.e. work done at the bank). In order to determine the value of the payment in kind and, therefore, the maximum rent, the Board did a comparative analysis with similar residential complexes for the same time frame and concluded that the payment in kind represented 35% of the total maximum rent.

### *UNIT NOT RENTED FOR THE FIRST TIME*

***In the matter of 95 Edgar Avenue, Richmond Hill,***
***Appeal No. C-0556-89, February 2, 1990.***

The landlord had undertaken extensive renovations which included enclosing a 13' x 7' verandah, thereby extending the living space of the house. As a result of the renovations, the living space of the rental unit was increased by 800 square feet.

Since the addition to the rental unit did not exceed 50% of the total floor area of the new rental unit, as required by clause 23(2)(b) of *O. Reg. 440/87*, the rental unit was found not to be a unit "rented for the first time." Therefore, the rent charged by the landlord was not recognized as the maximum rent.

### *REBATE ALLOWED WHERE TENANT REQUIRED TO ACCEPT PARKING AS A CONDITION OF SIGNING LEASE*

***In the matter of Apartment No. 422, 790 Springland Drive, Ottawa,***
***Appeal No. E-0262-89, January 4, 1990.***

The tenant signed a lease which stipulated that a parking space was included with the apartment. Although the tenant could not drive and did not own a motor vehicle, the tenant was charged a separate fee for the parking space. There was a previous Order, dated January 9, 1987, of the Residential Tenancy Commission, which established a separate charge for outdoor parking.

The Board relied on the definition of "rental unit," as set out in section 1 of the *Act*, and held that the rent charged for the rental unit does not include separate charges. Therefore, by including the separate charge for parking in the rent charged for the rental unit, the landlord had charged the tenant an amount of rent that was in excess of that permitted under the *Act*.

The Board also relied upon clause 100(1)(b) of the *Act* in determining that a charge for an unused parking space was excess rent. The Board held that the requirement to pay for parking services was a condition of tenancy and accordingly in contravention of clause 100(1)(b).

***LEASE INTERPRETED TO INCLUDE PARKING IN THE BASIC UNIT RENT***

***In the matter of Apartment 510, 630 Vesta Drive, Toronto, Appeal No. C-1070-89, March 28, 1990.***

Provisions in a written lease read as follows:

> ..together with parking space on or in the apartment premises for no car, and car to be parked only in the space allotted to ____ from time to time by the Lessor....

The landlord argued that this provision should be interpreted to mean that parking is not included in the basic unit rent. The Board interpreted the provision to mean that the basic unit rent included parking whether or not the tenant owned a car.

In the alternative, the Board applied the principle in contract law that where there is doubt or uncertainty as to what a particular clause in a contract means, the clause is interpreted against the party that prepared or created the contract. Accordingly, the Board found in favour of the tenant, and held that parking was included in the basic unit rent.

***LANDLORD AND TENANT CANNOT AGREE TO ESTABLISH A SEPARATE CHARGE FOR A SERVICE OR FACILITY OTHER THAN PARKING OR CABLEVISION***

***In the matter of 36 Pennyhill Drive, Scarborough, Appeal No. C-1131-89, March 13, 1990.***

Prior to the tenant signing the lease, the landlord and tenant agreed that in consideration of the landlord replacing the carpet in the unit, the tenant would pay the landlord an extra $30.00 per month in rent. The Board held that subsection 97(4) of the *Act* only permitted the adjustment of maximum by agreement and without an Order of the Minister or the Board if there was an addition or withdrawal of parking or cablevision. In this case, if the landlord wished to increase the maximum rent because of the provision of a new carpet, the landlord must make an application to the Minister for recognition of the cost of the carpet.

***SECTION 100 NOT APPLICABLE TO LIQUIDATED DAMAGES***

***In the matter of Apartment No. 211, 420 Gloucester Street, Ottawa, Appeal No. E-0527-89, January 30, 1990.***

Pursuant to a written tenancy agreement, the landlord charged the tenant an "administration charge" of $50.00 because the tenant's rent cheque was returned by the bank as "no sufficient funds" (N.S.F.). The tenant filed a rent rebate application, claiming that this charge constituted a penalty within the meaning of section 100 of the *Act*. The Minister agreed with the tenant and ordered a rebate.

On appeal, the Board held that the "administration charge" was a liquidated damages and not a penalty within the meaning of section 100.

***TENANT REBATED FOR PAYMENT OF SERVICE NOT UTILIZED***

***In the matter of Unit 504, 15 Thorncliffe Park Drive, Toronto, Appeal No. C-0423-89, March 13, 1990.***

The tenant brought an application for a rent rebate on the basis that she was paying for a service not wanted or requested.

At the time of the signing of the lease, she was aware that she would be paying for a parking space even though she did not need it. She had assumed that the parking was included in the basic unit rent and not designated as a "separate charge." Moreover, her duplicate copy of the lease showed a blank or unfilled space in the sections referring to "car."

The landlord's agent argued that the tenant had a right to park, but not to a designated space and that the landlord had the right to rent to a tenant a "package" comprising a rental unit and parking.

In its Order, the Board held that sections 20 and 5 of the *Act* provided no remedy to the tenant. However, a prior order of the Residential Tenancy Commission, in conjunction with subsections 13(1), 49(1) and 49(2) of the *Act*, enabled the Board to find that the landlord was not entitled to a separate charge for parking if the parking space was not utilized by the tenant.

## Procedural Considerations

### *NOTICE OF RENT INCREASE NECESSARY EVEN WITH ORDER*

***In the matter of Apartment 311, 210 Maple Street, Bracebridge, Appeal No. N-1223-88, April 6, 1989***

The Board found that the landlord did not give a proper notice of rent increase to the tenant. The landlord's agent stated that the tenant was aware of an order from the Residential Tenancy Commission which permitted an increase in rent. The agent argued that the tenant had received that order, and therefore, it was not necessary for the landlord to give a notice of rent increase. The Board concluded that it was indeed necessary to give a notice of rent increase even when an order sets a rent.

### *BOARD PROCEEDS WITH WHOLE BUILDING REVIEW DESPITE RENT REGISTRY*

***In the matter of 82 Warren Road, Toronto, Appeal No. C-2145-88, May 15, 1989***

The landlord requested that the Board adjourn the whole building review pending a determination under the rent registry provisions of the *Act*, in particular the multi-year review envisaged by clause 62(1)(b) of the *Act*. The landlord was unable to seek such determination as the Minister had not provided notices under section 60. The Board found that the Minister's failure to provide notices as required by section 60 is a logistical problem which cannot take precedence over a whole building review application and appeal. The Board proceeded to make a determination on the whole building review application.

### *LANDLORD'S FAILURE TO TAKE RENT INCREASE NO DEFENCE*

***In the matter of Unit 5, 77 Augusta Street, Port Hope, Appeal No. E-1052-89, February 22, 1990.***

The landlord, now deceased, was a recluse and took little interest in the operations of the residential complex. As a result, the landlord did not take any rent increases until 1986, when the landlord's niece became manager of the residential complex. The Board held that section 49 could not be utilized to allow the 1986 increase, as it was taken without proper notice and was greater than the statutory guideline.

### *BOARD DECLINES TO ADD SOME TENANTS AS PARTIES TO A COMMON HEARING*

***In the matter of Unit 703, 447/449 Walmer Road, York, Appeal No. C-3032-88, February 22, 1990.***
***In the matter of Unit 704, 447/449 Walmer Road, York, Appeal No. C-3031-88, February 22, 1990.***
***In the matter of Unit 803, 447/449 Walmer Road, York, Appeal No. C-2973-88, February 22, 1990.***

Units 703, 704, and 803 were located in separate residential complexes and were owned by different landlords. A common hearing was held pursuant to subsection 101(6) since the issues on appeal were similar. Furthermore,

the tenants of units 703, 704, and 803 were represented by the same legal counsel and the landlords were represented by the same agent.

Counsel for the tenants requested that tenants of units 305, 405, 503, and 702 be added as parties. The Board declined to add those tenants for the following reasons: (1) the tenants were not tenants of the residential complexes which were the subject of the common hearing and these tenants did not file Notices of Appeal; (2) the agent for the landlords of units 703, 704 and 705 had no authorization to represent the landlords of units 305, 405, 503 and 702; (3) the tenants who wished to be added had different landlords, who were unknown to the Board; and (4) to attempt to add four new tenants to the appeal without proper notice to the landlords of the units would be unfair and a breach of the rules of natural justice.

## *The Proof Required*

### *BOARD RECOGNIZES TOTAL AMOUNT ON INVOICES OVER AMOUNT ON C.R.S.*

***In the matter of 15 Eastbourne Drive, Brampton,***

***Appeal No. C-1230-88, April 3, 1989***

On appeal, a tenant expressed concern that there was a discrepancy between amounts claimed by the landlord on a Cost Revenue Statement form and the amounts awarded in the Minister's order. The Board found that the amount set out on the C.R.S. form was a partial billing for an item at the time the forms were completed. The Board noted that there were other invoices which had been filed substantiating a higher amount.

### *BOARD EXAMINES TRANSFERS BETWEEN CORPORATIONS*

***In the matter of 190 Nonquon Road, Ottawa, Appeal No. C-1325-88, May 11, 1989***

The Board examined the transfer from a corporation to another corporation including ownership of the property "in trust." In determining whether an arm's length transaction had occurred, the Board heard evidence from one of the shareholders of the corporations involved. Based on this evidence, and the Board's examination of the transactions, the Board was able to make findings and recognize an arm's length transaction.

### *LANDLORD FAILS TO PROVIDE SUFFICIENT DOCUMENTATION*

***In the matter of 2645 Kipling Avenue, Etobicoke,***

***Appeal No. C-1342-88, July 31, 1989***

An appeal was filed by 508914 Ontario Limited on behalf of 696029 Ontario Limited from a whole building review order which dismissed the original application on the grounds of insufficient evidence. Eighty-six units had been separately sold to individual owners by 696029 Ontario Limited. The Board issued a direction to obtain documentation to establish ownership of the residential complex and to obtain clarification of financial costs, acquisition costs and proposed rent increases. No clear evidence was received to clarify the above matters but indications existed to suggest that further sale transactions had affected the ownership of the complex. The Board was unable to make a determination with regard to financial loss or any other allowance. The Minister's order was therefore affirmed.

### *BASIS OF APPORTIONMENT ESTABLISHED*

***In the matter of 245 Grand River Street, Paris,***

***Appeal No. SW-2148-88, July 25, 1989***

Apportionment of costs between the residential complex and related nursing home and retirement lodge assessments were considered using expert evidence. Appraisals may be provided on different bases. An income approach, a cost approach, a square footage basis and a comparative approach based upon selling price per unit, including land, were considered. The Board adopted the valuation approach which provided the total value of the complex based upon market value and accepted 52.62% as the residential portion in accordance with an appraiser's report.

### *SUCCESSOR LANDLORD'S FINANCING COSTS NOT RECOGNIZED AS PART OF APPLICANT LANDLORD'S FINANCING COSTS*

***In the matter of Unit 319, 20 Fashion Roseway,***

***Appeal No. C-0514-88, June 22, 1989***

The rental unit was sold in the year following the projected year and the applicant landlord wished to have the successor landlord's financing costs reflected in the ordered rents. The Board held that the applicant landlord's submission was merely an attempt to have the refinancing of the property by the new owner considered under the auspices of the applicant landlord's application. The proper forum for the consideration of the new landlord's financing costs was a whole building review brought in the subsequent year by the new landlord.

### *COST TREATMENT OF A PARTIAL PURCHASE*

***In the matter of 700 Lawrence Road, Hamilton,***

***Appeal No. SW-2883-88, January 30, 1990.***

The appellant landlord, who owned one-half of the residential complex, purchased the other half interest from R.H. and I.H. The Minister did not recognize the acquisition costs and financing attributable to the partial purchase.

On appeal, the Board calculated the acquisition costs of the partial purchase and the related allowable financing costs. The allowable financing costs, related to the purchase of the original 50% ownership, were then determined and added to the allowable financing costs of the partial purchase. This total allowable financing cost then was used to determine financial loss, relief from hardship, and changes in financing costs.

### *LANDLORD'S LABOUR RECOGNIZED AS AN OPERATING COST*

***In the matter of 7 Homewood Avenue, Hamilton,***

***Appeal No. SW-0538-88, March 7, 1990.***

The landlord appealed the Minister's Order on the basis, among other reasons, that the Minister failed to recognize the fact that the landlord performed the functions of a superintendent, including all outside maintenance and inside cleaning of the common areas.

The Board, assessing the landlord's labour at $7.50 per, 5 hours per week, included it in the operating costs for the residential complex.

## *Capital Expenditure Issues*

### *BOARD OFFSETS CAPITAL EXPENDITURE*

***In the matter of 2420 Barton Street East and 40 Barlake Avenue, Hamilton,***
***Appeal Nos. SW-0040-87, SW-0041-87,***
***May 24, 1989***

The landlord installed a satellite television system at a cost of slightly in excess of $22,000. Based on the circumstances and evidence given at the hearing, the Board found that the satellite system provided a reduced service to the tenants. The Board found that the cost of the satellite system was offset by this reduction in service, together with other findings of reduction in services and facilities and the amount of money currently built into unit rents for cable reception.

### *FULL RECOGNITION OF FINANCIAL LOSS ATTRIBUTABLE TO FINANCING OF CAPITAL EXPENDITURES*

***In the matter of 125 Twenty-second Street, Etobicoke,***
***Appeal No. C-2223-86, January 24, 1990.***

Pursuant to section 20 of *O. Reg. 440/87*, the direct costs of capital expenditures substantially completed within twelve months of acquisition were included by the Board in the acquisition costs of the residential complex. The residential complex had experienced a financial loss and the Board, holding that the increased financing due to the inclusion of capital expenditure in acquisition costs should not be subject to the 5% cap set out in subsection 79(3) of the *Act*, allowed full recognition of the capital expenditure in the initial year. The Board calculated the direct cost of the capital expenditures and amortized this amount over 25 years at an interest rate of 10%. The annualized amount was then allowed as a component of the justified rent increase.

### *BOARD BOUND BY A PREVIOUS CONDITIONAL ORDER ON A SUBSEQUENT WHOLE BUILDING REVIEW*

***In the matter of 20 Carabob Court, Scarborough,***
***Appeal No. C-0509-89, January 25, 1990.***

The landlord appealed the Order of the Minister because, among other things, that Order had not recognized management and administration allowance for several capital expenditures, although the allowance had been recognized in a Conditional Order issued earlier pursuant to section 89 of the *Act*.

The Board held that amounts allowed in a Conditional Order must be recognized in a subsequent whole building review unless the actual expenditure is "substantially higher or lower" than the projected expenditure. Since the actual expenditures were within 5% of the projected expenditure, the Board allowed the landlord's claim for a management and administration allowance.

### *BOARD FINDS ONGOING DELIBERATE NEGLECT*

***In the matter of 25 Walton Avenue, Kitchener,***
***Appeal No. SW-0250-89, February 6, 1990.***

In 1984 the landlord had replaced a 25-year-old hot water system with two gas-fired hot water tanks. These tanks were subsequently replaced in 1987 after several service calls and the installation of a water softener system.

However, because the landlord had not properly maintained the water softener system, the Board found that the replacement of the hot water tanks in 1987 was partially necessitated by the landlord's ongoing deliberate neglect. The Board, accordingly, reduced the direct costs for the replacement tanks by 20%.

### *LARGE HISTORICAL RENOVATION AND RESTORATION PROJECT TREATED AS ONE CAPITAL EXPENDITURE*

***In the matter of 10 Patterson Street, Belleville,***

***Appeal No. E-0313-89, February 21, 1990.***

The residential complex was built in 1876 and styled after an early London Victorian town house complex. The landlord purchased the residential complex in 1977 with the intent of demolishing it and constructing a new multi-use complex. However, due to pressures from various historical groups, the landlord decided to restore the complex. The property was subsequently designated a "historical site" and the landlord undertook major restoration and renovation work during the period of June, 1984 to February, 1988. The Minister did not recognize the project as one capital expenditure, but rather broke the project into several components. As a result, the components completed outside the capital expenditure year were not recognized.

The Board found that the historical restoration and renovation project was one capital expenditure which was substantially completed in February, 1988. Accordingly, the total direct cost of the project was amortized over a life span of twenty years.

### *NO MANAGEMENT AND ADMINISTRATION ALLOWANCE WHERE LANDLORD EMPLOYS A PROJECT MANAGER*

***In the matter of 1836 Queen Street East, Toronto,***

***Appeal No. C-0930-88, February 21, 1990.***

The landlord had retained the services of a contractor who acted as project manager or general contractor. The contractor was to engage the sub-trades, supervise the work and inform the landlord on payments to be made to the sub-trades. The invoices of the contractor included the cost of "supervision."

The Board, in determining the capital expenditure allowance, did not allow management and administration allowance. The Board held that if a landlord employs a project manager or general contractor, the landlord has, in effect, delegated the management and administration functions to the project manager or general contractor, who in turn invoices the cost to the landlord. Thus, when such costs are a part of the capital expenditure claim, a management and administration allowance would duplicate these costs.

### *DENIAL OF MANAGEMENT AND ADMINISTRATION ALLOWANCE*

***In the matter of 2020, 2054, 2056, 2030, 2077 Barsuda Drive and 2025 Ambridge Court, Appeal No. C-0070-89, February 22, 1990.***

The landlord appealed the Order of the Minister on the basis that, among other things, the Minister had failed to grant a management and administration allowance for the installation of a new roof. It was submitted on behalf of the corporate landlord that superintendents employed by the landlord were instructed to pay particular attention to the roof and a principal of the corporate landlord had toured the grounds of the residential complex to ensure that they were kept in clean condition. However, testimony of tenants residing in the residential complex indicated that supervision by the landlord was ineffective and tenants' complaints were ignored.

The Board found that there was not adequate supervision of the project by the landlord. In reaching this conclusion, the Board distinguished the findings in **Tatsis v. Barbara Apartments** (1982), 132 D.L.R. (3d) 53 (Ont. Div. Ct.) from the present appeal, stating that

*O. Reg. 440/87*, section 13 requires that the Board consider whether or not supervision has taken place. The Board interpreted "supervision" to include a management factor as a component, which is distinguishable from an assessment of standards of maintenance as a component of the quality of management. The Board did not make any general findings of the quality of management; rather it assessed the quality of supervision.

## *Exemptions*

### *EXEMPTION IN CLAUSE 4(1)(e) APPLICABLE IF LANDLORD PROVIDES CARE*

***In the matter of Apts. 105 and 106, 11873 Tecumseh Road, Tecumseh, Appeal No. SW-0408-89, March 5, 1990.***

Two apartments in the residential complex were rented to the Essex County Association for the Mentally Retarded. The landlord was successful on a whole building review application with the position that the two apartments were exempt under clause 4(1)(e) as living accommodation occupied for therapeutic purposes or for the purpose of receiving care.

On appeal, the Board held that in order to be exempt, "care" must be provided and must take place in premises that are institution-like or can otherwise be reasonably identified as a place where care might be obtained as a condition of the tenancy.

### *RESIDENTIAL PREMISES OWNED BY BOARD OF EDUCATION EXEMPT UNDER CLAUSE 4(3)(c) OF THE ACT*

***In the matter of 301 Ontario Street, Schreiber, Appeal No. N-2232-88, March 6, 1990.***

The landlord, Lake Superior Board of Education, sought to have residential premises consisting of 33 single family residences and 3 apartment complexes exempted from the application of the *Act*. The Board of Education provided these subsidized residential premises as a means to attract teachers to Northern Ontario. The occupants of these residential premises were teachers and other employees of the Lake Superior Board of Education.

The Board, relying on **Re A.-G.(Ont.) and Tufford Rest Home** (1981), 30 O.R. (2d) 636 (Co. Ct.), held that the Board of Education was an "institution." Furthermore, the Board held that the Board of Education was an "educational institution" that provided living accommodation to students or staff. Therefore, the residential premises under review were exempt under clause 4(3)(c).

# III Case Management

A total of 2,111 appeals were filed with the Hearings Board in this third fiscal year of the Board's operation. The two major categories of cases were brought to the Hearings Board: Whole Building Reviews (section 74) and Rent Rebates (section 95). The following overview explains these two major categories plus the cases dealing with Suite Hotels (section 13), and also briefly describes the location of hearings and the volume of inquiries the Hearings Board received from the public.

## Whole Building Review Section 74

*Under the Act, a Whole Building Review enables a landlord to apply for a rent increase higher than the annual guideline set by the Minister of Housing. In 1987, the guideline was 5.2%, then 4.7% in 1988, and 4.6% in 1989 and 1990.*

The Hearings Board received 1,219 appeals from landlords for whole building reviews involving 34,271 rental units. Seven hundred and twenty two (722) whole building review appeals involving 25,384 rental units were reviewed at hearings while 153 appeals representing 787 rental units were withdrawn by one of the appellants prior to the hearing. Decisions were rendered in 573 appeal cases involving 28,095 rental units. The average increase allowed at the Board level was 11.64% compared to 10.54% allowed by the Minister at the initial level. Of the 573 cases, 220 affirmed the Minister's Order, 244 had rent increases higher than the initial level and 109 appeals had rent increases lower than the initial level.

## Rent Rebate Section 95

*Rent rebate provision in the Act prohibits the payment of an illegal rent increase, and requires the determination of maximum rent that may be charged legally.*

A total of 649 rent rebate appeals were filed by tenants with the Hearings Board during this fiscal year. Hearings were held in 429 rent rebate appeal cases and rebate orders were issued in 416 cases. Of these 416 cases, 238 affirmed the Minister's Order, 46 appeals allowed rent rebates higher than the initial level rebate, and 132 appeals allowed rent rebates lower than the initial level rebate. In the year, 103 appeals were withdrawn prior to the hearing.

The average dollar rebate ordered for all appeals was $1,058.35 which compares with the initial level average dollar rebate of $1,186.16.

## Suite Hotels Section 13

*Section 13 provides for the determination of the Act's applicability.*

The Hearings Board cleared a large number of appeals relating to the exemption of suite hotels under sections 4(2) and 13(3) of the Act, that were received in the last fiscal year and carried forward into this year. The Hearings Board heard 908 such appeals (649

in Central Region and 256 in Eastern Region). As of March 31, 1990, a total of 199 appeals still remained to be heard.

## *Hearings Held In Communities*

In approximately one-half of all cases, Members of the Hearings Board travelled to different communities to hear the appeals. The percentage of hearings held away from the Regional Offices were: 82% for the South-western Region (London), 71% for the Northern Region (Sudbury), 61% for the Eastern Region (Ottawa), and 20% for the Central Region (Toronto). In the Central Region, the majority of hearings were required to be held in Metropolitan Toronto.

## *Public Inquiries*

A total of 53,462 inquiries were received during the year, primarily by telephone which accounted for 95% of all inquiries. Twice as many tenants as landlords contacted the Hearings Board to inquire about such matters as appeal procedures under the Act, explanation of rent review legislation and the status of their appeals. Inquiries during the year were up sharply from the previous year.

# *IV Budget and Expenditure*

The approved budget of the Rent Review Hearings Board for the fiscal year April 1, 1989 to March 31, 1990 was $13.9 million. The table below gives a breakdown of printed estimates and audited actual expenditures by major account categories:

| **Expenditures** | **1989 - 1990** | **1989 - 1990** | 1988 - 1989 |
|---|---|---|---|
| | Printed Estimates | **Actual Expenditure** | Actual Expenditure |
| Salaries | $ 7,521,700 | **$ 5,412,256** | $ 3,788,061 |
| Benefits | $ 1,002,700 | **$ 649,289** | $ 457,066 |
| Transportation and Communication | $ 1,129,800 | **$ 717,063** | $ 553,136 |
| Services | $ 3,005,300 | **$ 2,310,539** | $ 2,638,923 |
| Supplies and Equipment | $ 1,280,000 | **$ 695,108** | $ 954,874 |
| **Total** | $13,939,500 | **$ 9,784,255** | $ 8,392,060 |

Actual expenditure for the year of $9.8 million was 17% higher than the previous year but 30% below the projected amount. The higher expenditure is attributed to the substantially increased case flow and increased client inquiry activity this year over the previous year. The Board continues to monitor the workload, keeping to a minimum the appointment of Board Members and Staff.

# V Members' and Chairman's Profiles

On March 31, 1990, there were forty (40) Members including the Vice-Chairman and Chairman to serve the public. These Members were appointed by Orders-in-Council, and had been recruited from various communities to attract both a diversity of skills that complement each other, as well as to mirror the pluralistic population of Ontario. Board Members came from various backgrounds: business, law, other Boards, real estate, accounting, teaching, journalism, municipal and provincial politics, social policy development, insurance industry, legal aid, public policy analysis to facilitate a multi-disciplinary approach to problem solving, and to benefit from rich experiences of the former rent review programs.

***ROBERT BÉLANGER, Member***

Mr. Bélanger has held a number of positions with the Federal Public Service. Throughout his career he has been involved with community-based organizations at the local, provincial and national level. More particularly, Mr. Bélanger is well known for his long standing contribution to the Ottawa Board of Education in an executive capacity. He holds a B.A. in International and Canadian Constitutional Law from the University of Ottawa, and is fluently bilingual.

***VICTOR WILLIAM (BILL) BELFONTAINE, Member***

Coming from a nineteen year background as an Alderman and Controller on Scarborough Council and Metropolitan Toronto Council, Mr. Belfontaine also brings to the Board a great deal of experience in marketing, business management of his own companies, and consulting for others. He is a Certified Advertising Agency Practitioner (CAAP) and former RCAF pilot. Mr. Belfontaine has been heavily involved in social action programs and volunteer boards, and in the promotion of arts and culture.

***ROBERT S. BENTLEY, Member***

Mr. Bentley comes to the Rent Review Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, he served as a Rent Review Officer, initial level Commissioner, and Appeal Commissioner. His previous experiences include being Mayor of Barrie, and a consultant specializing in finance, insurance and corporate affairs. He is a Member of the Society of Professionals in Dispute Resolution of North America, and has been a Member for 6 years. Mr. Bentley has attended university, and is a Fellow of the Insurance Institute of Canada.

***ROGER E. BOIRE, Member***

Mr. Boire's career spans sales and marketing in various corporations. He has a background in management and a Bachelor of Commerce degree from Sir George Williams (now Concordia) University with a major in accounting. Mr. Boire was active in the community and in the co-operative housing movement for five years. He speaks both English and French.

***MARIJANA BRALA, Member***

Ms. Brala comes to the Board with experience as a Rent Review Administrator. For-

merly, she served as a solicitor practising in civil, administrative, real estate, corporate and commercial law. Ms. Brala holds an L.L.B. from Osgoode Hall and has a B. Sc. in Psychology from the University of Toronto. She speaks Croatian fluently, as well as having a working knowledge of several other Slavic languages.

***PARDUMAN P. CHADHA, Vice-Chairman***

Mr. Chadha comes to the Rent Review Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, Mr. Chadha was a Senior Cost Analyst, Senior Supervisor in charge of the technical support group, Manager of Technical Services and finally, Chief Financial and Planning Officer. Formerly, he worked as Deputy Chief Financial Officer, Chief Budget Officer, Controller and Deputy Director (Finance) for various organizations in the public sector.

Mr. Chadha has a Bachelor of Commerce, Masters of Commerce, and M.B.A. from the University of Western Ontario and a professional accounting designation (C.M.A.).

***LORRAINE FAOUAZ, Member***

Formerly a part-time Member of the Social Assistance Review Board, Ms. Faouaz has a diploma in Business Administration and is now studying Economics as a part-time student. She is bilingual in English and French; and also speaks Arabic and Italian.

***ANDREW FENUS, Member***

Mr. Fenus brings to the Hearings Board experience in legislative affairs, policy analysis, and financial management. A graduate of Queen's and McGill Universities with a Master's degree in Public Administration, Mr. Fenus has a strong background in policy and program administration at the federal level. He also served as the Research Coordinator to a Federal Task Force on Public Service Employment (D'Avignon Committee). In addition, Mr. Fenus was a Financial Consultant and Chartered Life Underwriter (CLU).

***DIAN FORSEY, Member***

Ms. Forsey's career includes experience as a business administrator, policy analyst, planner, organizer and communicator. Ms. Forsey has acted in an executive capacity for various federal government programs. She holds a B.A. from Memorial University and studied Business Administration at John Abbot College in Montreal.

***MIRIAM FREILICH, Member***

Before joining the Hearings Board, Ms. Freilich was a purchasing agent for Work Wear Corporation of Canada Limited. She has also served as Co-ordinator/Assistant to the Director of Regions for the prestigious Weizman Institute of Science.

***SUPARNA GHOSH, Member***

Ms. Ghosh was employed with a major international Reinsurance firm where she dealt with adversarial relationships and customer disputes. Prior to that, Ms. Ghosh worked as an announcer and scriptwriter for a leading multicultural radio program in Ontario.

Ms. Ghosh has a Masters' degree with a major in Mathematics, and speaks Hindi, Bengali and Punjabi. She is also an accomplished artist. Her work is exhibited in Toronto, New York and an exhibition at the Grand Palais in Paris.

***NAOMI A. GOLDIE, Member***

Mrs. Goldie brings to the Board her experiences of being Executive Assistant to various Cabinet Ministers in Ontario, and a Commissioner with the Residential Tenancy Commission since June, 1985. She attended the Ontario College of Arts in Toronto.

***ROSALYN HAZELLE-SPENCER, Member***

Formerly a part-time Member of the Psychiatric Review Board in Ontario, Ms. Hazelle-Spencer has performed extensive legal aid and educational work with minorities, both in the context of rent review and in community development. Ms. Hazelle-Spencer holds a B.A. in Sociology from York University.

***JOE HAZLEWOOD, Member***

Mr. Hazlewood joins the Hearings Board from Rent Review Services. He was the Acting Manager as well as the only Rent Review Administrator of the East York Office. Mr. Hazlewood's association with rent review dates back to 1976 when he joined the former rent review program in an administrative capacity.

***MUMTAZ JIWAN, Member***

Ms. Jiwan was employed with the law firm of Stikeman, Elliot, and has worked for the firm of Blake, Cassels and Graydon. Ms. Jiwan holds a B.A. (Honours ) in Political Science and Economics from Western College, Oxford, Ohio.

***LINDA KAMERMAN, Member***

Ms. Kamerman began as a part-time Commissioner with the Residential Tenancy Commission in July, 1986. Her experience includes being Production Editor with Richard DeBoo Publishers. Ms. Kamerman graduated with a B.A. and L.L.B. from the University of Calgary, and speaks English, French, Czech, and German.

***MAUREEN D. LACROIX, Member***

Ms. Lacroix has been very active in the social policy field through many community based organizations. She has a B.A. in Philosophy and Religious Studies, and a diploma in Nursing. Ms. Lacroix speaks both French and English.

***JOE-ANDRÉ MARLEAU, Member***

Mr. Marleau brings to the Hearings Board his knowledge and experience in real estate sales. He completed a Commercial Program at College Burget, Rigaud, Quebec. Mr. Marleau is a Franco-Ontarian, and is bilingual.

***DONNA MCGAVIN, Member***

Ms. McGavin's professional experience is based on real estate sales and marketing. An active individual in volunteer work, she attended university level courses in Vancouver, Washington, Oslo, Tel Aviv, and Quebec City.

***KATHLEEN MCMILLAN, Member***

Ms. McMillan's background includes experience in legislative analysis and drafting legislation, public hearings, financial counselling and real estate investment. She has also served as an Education Officer with the Residential Rental Standards Board in Ontario. Ms. McMillan is bilingual and holds a B.H.Ec., majoring in economics and management.

***PAUL MILBOURN, Member***

Mr. Milbourn was a part-time Commissioner with the Residential Tenancy Commission since July, 1986. A former legal counsel with the Canadian Broadcasting Corporation, Mr. Milbourn was a Research Analyst and Program Manager for the Institute of Urban Affairs and Research at Howard University, Washington D.C.. He holds an L.L.M. degree from the University of Pennsylvania, and an L.L.B. from McGill University. He also has an M.A. in Economics from Howard University.

***NICHOLAS L. MYRHOROD, Member***

Mr. Myrhorod brings to the Hearings Board

over ten years experience involving the Residential Tenancy Commission as a Rent Review Officer, Commissioner, Appeal Commissioner, and Managing Appeal Commissioner. He has served in the hospitality, sales, and real estate fields. In addition to English, he speaks German, Russian, Ukrainian and Polish.

***SUNNY NG, Member***

Mr. Ng comes to the Hearings Board from the private sector with experience in real estate and finance. Mr. Ng has a Bachelor of Administrative Studies degree from York University with a background in computers, construction, and management.

***DOUGLAS NIBLOCK, Member***

Mr. Niblock has been involved with Ontario's rent review program since 1976. In addition to his adjudicative experience with the Residential Tenancy Commission, Mr Niblock has a strong background in finance, and was previously a Chartered Accountant.

***RONALD OSWALD, Member***

Mr. Oswald has followed a career in, and made valuable contributions to, agricultural policies and business development. A former President of the Canadian Cattlemen's Association, he has also served as a Councillor for the Township of Elderslie and as a Member of the Chesley and District Hospital Board.

***DAVID OWEN, Member***

Mr. Owen is a former Chairman of the Scarborough Board of Education and School Trustee, Member of the Scarborough Board of Health, and Member of the Metropolitan Toronto School Board. As a community leader, Mr. Owen is the recipient of many awards and is the initiator of many community based programs.

***STYLI G. PAPPAS, Member***

Mr. Pappas has diverse private sector experience including real estate. He has also been very active in community based organizations, particularly with the Greek community in Toronto.

***DONALD PATERSON, Member***

Mr. Paterson served as a Member of the Legislature in Ontario for Essex South from 1963 to 1975. He was General Manager of his family owned business and a Member of the Loans Advisory Board of a large trust company.

***E. JACK POLLOCK, Member***

Mr. Pollock came to the Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, Mr. Pollock served as a Managing Appeal Commissioner and as a Member of the Board of Commissioners since 1979. Previously, he spent a number of years with the rent review program under the Residential Premises Rent Review Act. Mr. Pollock is a former President of an engineering firm, and foroer General Manager of Canadian General Electric, Consumer Electronics Department. He has a B.A. degree in Business Administration.

***BERNICE RADE, Member***

Bernice Rade came to the Hearings Board from the Assessment Review Board (ARB). She served as Deputy Reeve on the Council of Sarnia Township and Council of Lambdon County for six years. After moving to the City of Sarnia, she was elected to serve as an Alderman. She held that post for six years, resigning to accept the position with the ARB. She was actively involved in the management of four family businesses from 1953 to 1978. Additionally, she has had experience in real estate sales, and speaks Polish.

***F. DONALD ROSEBRUGH, Member***

Mr. Rosebrugh is a former President of Allied Machinery and Supply Ltd., and former President of Dover Corporation (Canada) Ltd. He has a strong background in sales, marketing and management. As well, Mr. Rosebrugh has served as Chairman and as Director for a variety of corporations and organizations. He attended the University of Toronto and studied engineering.

***E.A. SEABORN, Member***

Mr. Seaborn is a former Member of the Ontario Municipal Board where he served for twelve years. He was also a part-time Member of the Workers' Compensation Appeals Tribunal. Mr. Seaborn's background also includes advertising and public relations, where he spent two decades with the advertising firm of Vickers and Benson.

***DENIS SEXTON, Member***

Prior to being appointed to the Hearings Board, Mr. Sexton served as Secretary/Treasurer for the United Food and Commercial Workers' International Union. He was also a Labour Trustee for three pension fund trusts, and served as Executive Member for several other unions. Mr. Sexton received his C.B.S. at St. Mary's College in Dublin, Ireland.

***NINA G. STANWICK, Member***

Ms. Stanwick was appointed to the Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. A graduate from Osgoode Hall Law School in 1980, Ms. Stanwick worked with the Commission since January 1, 1984. Her previous experience includes teaching mathematics at high school level.

***GLENN R. TAIT, Member***

Mr. Tait served with the Residential Tenancy Commission as an Appeal Commissioner for 12 years, and for the Hearings Board as a Regional Manager for 2 years. He has a degree in Business Administration from the Northern College of Applied Arts and Technology, Kirkland Lake, Ontario.

***DOROTHY THOMAS, Member***

Ms. Thomas was an Alderman in the City of Toronto, and has worked extensively on tenant issues. She has been involved in starting several housing co-operatives and was Vice-President of Cityhome. She has worked with community groups on issues relating to the environment, health, historical preservation and the arts. Ms. Thomas was a journalist, and has a degree in Philosophy from the University of Toronto.

***MARY ELLEN (RUSTY) TOROBIN, Member***

Ms. Torobin has combined direct practise and policy development in such areas as housing and senior citizens' affairs. She has advised municipal, regional, provincial, and federal government departments, hospitals, voluntary agencies, and other organizations. She is a graduate in Psychology from St. Patrick's College, University of Ottawa, and Carleton University. She has also studied economics at the University of Toronto and social work at Carleton University.

***MARGARET J. WEIR, Member***

Ms. Weir brings to the Hearings Board her experience in real estate sales, and active involvement in the community. She has a B.A. degree in English and Philosophy from the University of Western Ontario.

***PHILOMEN WRIGHT, Member***

Ms. Wright was formerly a Personal Banking

Manager with the Toronto Dominion Bank. She has a diploma in Management Studies from York University, and a B.A. from the University of the West Indies. Ms. Wright was a former Executive Director of the Committee on Community, Race and Ethnic Relations for the City of North York. She also served as a Member of the Council of Regents - Colleges of Applied Arts and Technology, and is the recipient of several awards of recognition for community activities.

# *Chairman's Profile*

Chairman and Executive Officer of Rent Review Hearings Board, since March 1987. This Board is the avenue of appeal as required by Ontario's rent review legislation.
Previous experience is focused primarily on administering national public policies based on various legislation.

## *Some Highlights:*

*EXECUTIVE DIRECTOR*

*Federal Department of Labour*
*Women's Bureau (1979-1984)*

- Initiated and implemented changes to federal labour legislation resulting in improvements to parental leave, adoption leave, and strengthened implementation of equal pay for work of equal value.
- Initiated and monitored a national enquiry into part-time work, that resulted in several policy changes.
- Initiated and co-chaired Canada's First National Conference on Technology and Work Environment.
- Initiated and participated as member on Labour Canada's Task Force on Micro-Electronics and Employment. The report of this Task Force, **Opportunities, People and Partnerships**, has led to many changes in legislation and other policies, in Canada and abroad.

*EXECUTIVE SECRETARY*

*Pepin-Robarts National Unity Task Force (1977-1979)*

- Organized and managed the national enquiry into constitutional distribution of powers. The recommendations of this report, **A Future Together**, continue to have an enduring effect on Canada's constitutional deliberations.

*SPECIAL ASSISTANT AND SENIOR POLICY ADVISOR TO THE FIRST COMMISSIONER*

*Office of the Commissioner of Official Languages (1971-1977)*

- Monitored and "evaluated" the implementation of Canada's *Official Languages Act* (1969).

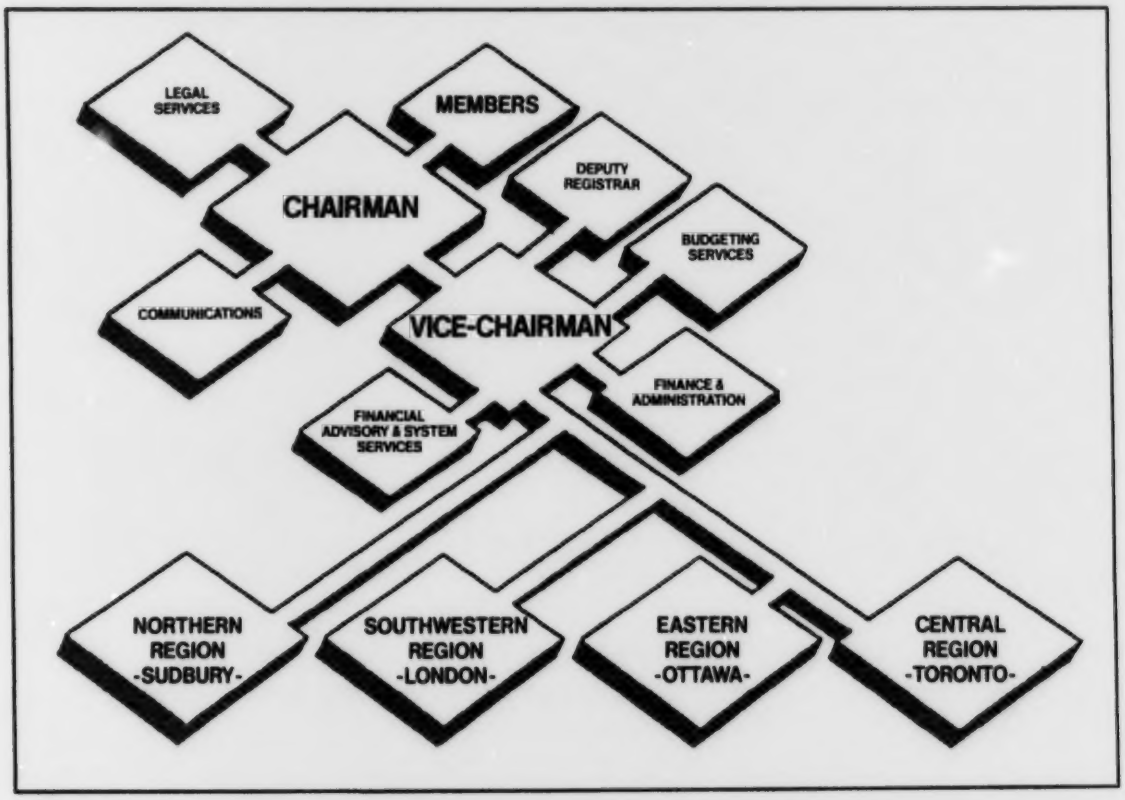
Ratna Ray is fully bilingual, holds a Ph.D from the University of Ottawa, and has led many improvements to labour legislation and public policies through contributions made to the International Labour Office of the Organization for Economic Cooperation and Development.

# VI Regional Services and the Board's Advisory Functions

It has been the priority of the Hearings Board to make its' services more readily accessible to tenants, landlords and others interested, in communities other than Sudbury, London, Toronto, and Ottawa, where the Board's Regional Offices are located.

Therefore, while the Head Office continues to serve primarily in an advisory capacity, many of the service functions and responsibilities are assumed by the Regional Offices.

The following diagram provides in a capsule, the interrelated functions performed by the Head Office and Regional Offices.



## *The Hearings Board's Functions*

As the name suggests, the raison d'être of the Rent Review Hearings Board is its hearings: appeals heard and decided by Board Members. This is the service the Hearings Board aims to deliver in an expeditious manner to the parties appealing the Minister's rent review orders to the Hearings Board.

While the Members of the Hearings Board are on the front line conducting public hearings and adjudicating points in dispute, the Members' efforts are dependent on the assistance of various support services. Public servants employed under the *Public Service Act* are responsible for the provision of these support services. The essential functions of these services are outlined in the following section.

## *Regional Offices:*
### *Sudbury, London, Ottawa, Toronto*

The Hearings Board's four Regional Offices are located in Sudbury, London, Ottawa, and Toronto. The areas served by these offices are indicated on the map.

Each Regional Office has a certain number of Members, as well as analytical and administrative staff, including a Regional Office Manager, and a Senior Member. Parties review the appeal files prior to hearing, if they wish to do so, in the Regional Offices. In addition, the Regional Offices provide the public with information related to filing, processing, hearings, and status of appeals with the Rent Review Hearings Board. The Regional Offices also hold public seminars for both landlords and tenants on an ongoing basis.

# *Head Office*

The Head Office located in Toronto serves primarily policy and advisory functions. In the past year, the hearings scheduling function has been decentralized from Head Office to the four Regional Offices. The advisory and support functions of Head Office include:

### *A. Legal Services*

An extremely experienced and knowledgable legal team seconded from the Attorney General's Office:

- Provides legal advice and support to the Members of the Hearings Board in their training and the conduct of their adjudicated duties, and assists the Board with its development of guidelines and policies that affect both procedural and substantive matters;
- Reviews Orders drafted by the Members of the Hearings Board before these are finalized, to ensure that they comply with the *Act* and Regulations; and to ensure that previous Board Orders, where relevant, have been considered, and human rights and the *Canadian Charter of Rights* are appropriately addressed; and
- Responds to public enquiries of a legal nature concerning the proceedings of the Hearings Board.

### *B. Financial Advisory and Systems Services*

A highly skilled and enthusiastic team:

- Assists with the training of Members and Staff of the Hearings Board;
- Contributes to the development of technical policies, operating procedures, and provides quality review service;
- Maintains an Information Resource Centre in the Head Office and the Regional Offices; and
- Provides computer support to the entire Board.
- The section is developing an integrated data logging and scheduling system, with local area network support that will provide comprehensive and up-to-date statistics and other management information throughout the Board from a single data base.

### *C. Communications*

As an agency of the Ministry of Housing, the Hearings Board is able to rely on all auxiliary services in this area from the Ministry. The Board's Communications Co-ordinator:

- Acts as the contact point for enquiries from the news media, tenants and landlords, and the general public. Develops and implements an overall information program in collaboration with Regional Offices. This program consists of meetings with tenants, landlords and interested members of the public in different communities, and the distribution of brochures, booklets and video tapes.
- Conducts an outreach program to serve third language communities based largely in Metropolitan Toronto, Hamilton, and Ottawa regions. The program disseminates rent review information through contacts with local ethnocultural agencies, legal clinics, and ethnic media including multicultural television.

### *D. Budgeting Services*

The Budget Co-ordinator:

- Formulates annual budget estimates, monitors expenditures, and prepares financial reports;

- Reviews with the Vice-Chairman and Chairman, the Board's priorities and commitments in support of the estimates and the multi-year planning process; and
- Prepares proposals and justifications for new initiatives.

### *E. Financial and Administrative Services*

The Hearings Board is expected to adhere to Management Board Directives and Guidelines. It is therefore accountable for ensuring effective financial and administrative procedures.

This team assists to:

- Keep the Board's Members and Staff up to date on financial and administrative policies and procedures of the Ministry of Housing and the Management Board;
- Ensure that the Board's Offices are maintained and managed with suitable accommodation services, supplies, and equipment; and
- Process travel expense claims, accounts payable, accounts receivable; and approve payments to suppliers.

# VII Board's Publications & Reference Material

The Rent Review Hearings Board published the following:

## Pamphlets:

- ***Appealing a Rent Review Decision – 20 questions and More***

This pamphlet is available in eight languages in addition to English and French. These languages are Italian, Chinese, Polish, Greek, Portuguese, Spanish, Hindi, and Vietnamese. It is available from the Board's Offices or through the multicultural agencies of Ontario. The Hearings Board initiated this brochure to help newcomers as well as other residents who need to be fully familiar with the process of appealing a rent review decision to the Board.

## Information Sheets:

- *Appealing? Know the Facts... Be prepared*
- *Client's Checklist*
- *Notice of Appeal*
- *Request for a Panel of Three Members*
- *Pre-Hearing Conference*

## Reference Material:

- *Summary of selected Orders and Reasons Vol. 1 Issues 1-4, February 1989 to December 1989*
- *A Summary Guide to Residential Rent Regulation Act, 1986, and Statutory Powers Procedure Act.*
- *A Guide to Conduct of Hearing — Appealing a Rent Review Decision*
- *Preliminary Guide to Processing of Appeals*
- *Rent Review Hearings Board Procedures Manual*
- *Rent Review Hearings Board Guidelines*
- *Appealing a Rent Review Decision (Video Tape)*
  - *The Board in Motion*
  - *The Road to Appeal*
- *A Hearing in Progress (Mock Hearing) — (Video)*
- *Parlons-en! (Video)*

All of the Hearings Board's publications are available in English and French, and may be obtained by calling, writing, or visiting the Hearings Board Offices. Video tapes for group viewing may be borrowed from the Board's Head Office.

In addition the Board's Annual Reports for the years 1987-1988, 1988-1989, 1989-1990, as well as copies of the *Residential Rent Regulation Act, 1986*, and *Statutory Powers Procedure Act* are available at nominal costs from the Ontario Government Bookstores.

# VIII Statistical Tables

## Statistical Summary

### Caseflow

| | Fiscal Year 1989 – 1990 | Fiscal Year 1988 – 1989 |
|---|---|---|
| 1. *Whole Building Review Appeals* | | |
| a.) Appeals Received | 1,219 | 906 |
| b.) Rental Units Involved | 34,271 | 19,140 |
| c.) Appeals Heard | 722 | 492 |
| d.) Rental Units Involved | 25,384 | 16,579 |
| 2. *Rent Rebate* | | |
| a.) Appeals Received | 649 | 604 |
| b.) Rental Units Involved | 649 | 656 |
| c.) Appeals Heard | 429 | 452 |
| d.) Rental Units Involved | 429 | 453 |
| 3. *Other Appeals* | | |
| a.) Appeals Received* | 243 | *1,418 |
| b.) Rental Units Involved | 704 | 1,519 |
| c.) Appeals Heard | 971** | 27 |
| d.) Rental Units Involved | 1,333 | 1,226 |
| 4. *Total Appeals* | | |
| a.) Appeals Received | 2,111 | 2,928 |
| b.) Rental Units Involved | 35,624 | 21,315 |
| c.) Appeals Heard | 2,122** | 971 |
| d.) Rental Units Involved | 27,146 | 18,258 |
| 5. *Inquiries Received* | 53,462 | 9,437 |
| 6. Appeal Rate Calculation | | |
| a.) Administrative Reviews | 11,439 | 13,283 |
| b.) Appeals Application (To March 31st) | 2,111 | 2,928 |
| c.) Appeal Rate | 18.45% | 22.04% |
| 7. *Orders Issued* | 1,780 | 544 |
| 8. *Number of Pre-hearing Conferences* | 423 | 104 |

*Of these 136 and 1,218 relate to suite hotels in fiscal years 1989/90 and 1988/89 respectively.
**Of these 908 related to suite hotels.

## Time Line For Service

Average number of calendar days (median) from appeal received to hearing held:

| | |
|---|---|
| 1. Whole Building Review Appeals | *133 |
| 2. Rent Rebate Appeals | *122 |

Average number of calendar days (median) from appeal heard to issuance of an Order:

| | |
|---|---|
| 1. Whole Building Review Appeals | *87 |
| 2. Rent Rebate Appeals | *40 |

## Rent Review Results

| | |
|---|---|
| 1. Average % increase ordered For Whole Building Review | 11.64% |
| 2. Average $ Rent Rebate granted by Hearing Board | $1,058.35 |

*Increase over 1988-89 due to greater number of appeals.

## *Section 74 Whole Building Review Results*
### *For The Fiscal Year Ended March 31, 1990*

| Regional Office | No. of Appeals Ordered* | No. of Units | Breakdown of Appeals: Board & Initial Level Rents Same | Breakdown of Appeals: Initial Level Rents Increased | Breakdown of Appeals: Initial Level Rent Decreased | Result of Appeals: Percentage Allowed at Initial Level | Result of Appeals: Percentage Allowed at Board Level | Average (Median) Days Elapsed: Filing to Hearing | Average (Median) Days Elapsed: Hearing to Order |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **CENTRAL** | 297 | 18,888 | 119 | 107 | 71 | 10.05 | 10.74 | 131 | 86 |
| **EASTERN** | 100** | 2,236 | 32 | 58 | 10 | 15.74 | 19.11 | 124 | 112 |
| **SOUTHWESTERN** | 133 | 5,794 | 61 | 52 | 20 | 10.85 | 12.02 | 148 | 62 |
| **NORTHERN** | 43 | 1,177 | 8 | 27 | 8 | 7.13 | 11.38 | 108 | 91 |
| **PROVINCE** | 573 | 287,095 | 220 | 244 | 109 | 10.54 | 11.64 | 133 | 87 |

*excludes cases dismissed at both levels
**3 appeals involving large complexes (total 685 units) received rent increases averaging 23% for the Minister and 29% for the Board. Excluding these apeals, the average rent increase would have been 12.8% for the Minister and 15.1% for the Board

## *Section 95 Rent Rebate Appeal Results*
### *For The Fiscal Year Ended March 31, 1990*

| Regional Office | No. of Appeals Ordered* | No of. Appeals With No Change | Appeals With Rebate Increase: No. of Units | Appeals With Rebate Increase: Average $ Increase | Appeals With Rebate Decrease: No. of Units | Appeals With Rebate Decrease: Average $ Decrease | Average $ Rebate for All Appeals: Initial Level | Average $ Rebate for All Appeals: Board Level | Average (Median) Days Elapsed: Filing to Hearing | Average (Median) Days Elapsed: Hearing to Order |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **CENTRAL** | 227 | 129 | 28 | 457.50 | 70 | -656.04 | 1,226.15 | 1,080.28 | 117 | 47 |
| **EASTERN** | 50 | 25 | 5 | 727.94 | 20 | -505.82 | 1,321.90 | 1,192.34 | 120 | 52 |
| **SOUTHWESTERN** | 105 | 67 | 8 | 832.69 | 30 | -568.92 | 1,165.12 | 1,066.01 | 142 | 28 |
| **NORTHERN** | 34 | 17 | 5 | 216.25 | 12 | -354.67 | 784.61 | 691.23 | 130 | 49 |
| **PROVINCE** | 416 | 238 | 46 | 525.93 | 132 | -586.09 | 1,186.16 | 1,058.35 | 122 | 40 |

*excludes cases dismissed at both levels

## *Workload Appeal Statistics by Regional Office*
### *For The Fiscal Year Ended March 31, 1990*

| Regional Office | Outstanding Appeals at Beginning of Fiscal Year | | | Appeals Received | | | Appeals Heard | | | Withdrawals | | | Outstanding Appeals at End of Fiscal Year | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Whole Building Review | Rent Rebate | Others | Whole Building Review | Rent Rebate | Others | Whole Building Review | Rent Rebate | Others | Whole Building Review | Rent Rebate | Others | Whole Building Review | Rent Rebate | Others |
| **CENTRAL** | 300 | 122 | 1,069 | 717 | 327 | 180 | 399 | 258 | 705 | 86 | 52 | 270 | 532 | 139 | 274 |
| **EASTERN** | 95 | 39 | 305 | 156 | 60 | 6 | 142 | 38 | 260 | 23 | 8 | 1 | 86 | 53 | 50 |
| **SOUTHWESTERN** | 23 | 15 | 19 | 310 | 210 | 23 | 148 | 100 | 5 | 35 | 35 | 10 | 150 | 90 | 27 |
| **NORTHERN** | 19 | 11 | 0 | 36 | 52 | 34 | 33 | 33 | 1 | 9 | 8 | 1 | 13 | 22 | 32 |
| **PROVINCE** | 437 | 187 | 1,393 | 1,219 | 649 | 243 | 722 | 429 | 971 | 153 | 103 | 282 | 781 | 304 | 383 |

## *Public Inquiries*
### *For The Fiscal Year Ended March 31, 1990*

| Regional Office | Total Inquiries | Number Of Inquiries By Method | | | Number Of Inquiries By Source | | | Subject of Inquiry | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Visit | Phone | Mail | Landlord | Tenant | Other | Status of Appeal | Appeal Process Under The Act* | Other Info. on The Act* | Other Rent Review Legislation | Other Inquiries |
| **CENTRAL** | 45,168 | 1,239 | 43,752 | 177 | 13,146 | 27,051 | 4,971 | 11,462 | 13,166 | 11,972 | 162 | 8,441 |
| **EASTERN** | 2,960 | 398 | 2,364 | 198 | 494 | 1,677 | 789 | 736 | 628 | 459 | 264 | 1,034 |
| **SOUTHWESTERN** | 3,116 | 69 | 2,930 | 117 | 1,025 | 1,554 | 537 | 1,022 | 1,086 | 411 | 264 | 333 |
| **NORTHERN** | 2,218 | 340 | 1,856 | 22 | 616 | 870 | 732 | 420 | 529 | 201 | 513 | 697 |
| **PROVINCE** | 53,462 | 2,046 | 50,902 | 514 | 15,281 | 31,152 | 7,029 | 13,640 | 15,409 | 13,043 | 1,203 | 10,505 |

## *Distribution Of Whole Building Review Appeals Ordered By Type Of Building*
### *Section 74 of the Residential Rent Regulation Act, 1986*
### *For The Fiscal Year Ended March 31, 1990*

| Regional Office | Single Family | | 2-6 Units | | Apartment Over 6 Units | | Row or Townhouse | | Condominium/ Co-operative | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Appeals | Units | Appeals | Units | Appeals | Units | Appeals | Units | Appeals | Units | Appeals | Units |
| **CENTRAL** | 14 | 14 | 26 | 117 | 195 | 18,695 | 1 | 1 | 61 | 61 | 297 | 18,888 |
| **EASTERN** | 5 | 5 | 20 | 66 | 56 | 2,146 | 0 | 0 | 19 | 19 | 100 | 2,236 |
| **SOUTHWESTERN** | 4 | 4 | 23 | 78 | 102 | 5,664 | 1 | 45 | 3 | 3 | 133 | 5,794 |
| **NORTHERN** | 5 | 5 | 8 | 24 | 30 | 1,148 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 | 1,177 |
| **PROVINCE** | 28 | 28 | 77 | 285 | 383 | 27,653 | 2 | 46 | 83 | 83 | 573 | 28,095 |

## *Statistical Workload Summary*
### *For The Fiscal Year Ended March 31, 1990*

| APPLICATION | APPEALS RECEIVED | | APPEALS HEARD | | PRE-HEARING CONFERENCES | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | No. | % | No. | % | No. | % |
| **CENTRAL** | | | | | | |
| Whole Building Review | 717 | 58 | 399 | 29 | 85 | 52 |
| Rent Rebate | 327 | 27 | 258 | 19 | 7 | 4 |
| Others | 180 | 15 | 705 | 52 | 72 | 44 |
| Central Totals | 1,224 | 100 | 1,362 | 100 | 164 | 100 |
| **EASTERN** | | | | | | |
| Whole Building Review | 156 | 70 | 142 | 32 | 5 | 2 |
| Rent Rebate | 60 | 27 | 38 | 9 | 3 | 1 |
| Others | 6 | 3 | 260 | 59 | 226 | 97 |
| Eastern Totals | 222 | 100 | 440 | 100 | 234 | 100 |
| **SOUTHWESTERN** | | | | | | |
| Whole Building Review | 310 | 57 | 148 | 58 | 18 | 95 |
| Rent Rebate | 210 | 39 | 100 | 40 | 1 | 5 |
| Others | 23 | 4 | 5 | 2 | 0 | 0 |
| Southwestern Totals | 543 | 100 | 253 | 100 | 19 | 100 |
| **NORTHERN** | | | | | | |
| Whole Building Review | 36 | 29 | 33 | 49 | 4 | 67 |
| Rent Rebate | 52 | 43 | 33 | 49 | 2 | 33 |
| Others | 34 | 28 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| Northern Totals | 122 | 100 | 67 | 100 | 6 | 100 |
| **TOTALS** | | | | | | |
| Whole Building Review | 1,219 | 58 | 722 | 34 | 112 | 26 |
| Rent Rebate | 649 | 31 | 429 | 20 | 13 | 3 |
| Others | 243 | 11 | 971 | 46 | 298 | 71 |
| Province Totals | 2,111 | 100 | 2,122 | 100 | *423 | 100 |

*relates to 134 actual hearings

# *Rapport annuel 1989-1990*

Ontario

*Commission de révision des loyers*

On peut se procurer des exemplaires du présent document ainsi que d'autres publications de l'Ontario à :

**Publications Ontario**
**880, rue Bay**
**Toronto (Ontario)**
**M7A 1N8**

Les personnes de l'extérieur peuvent écrire à l'adresse suivante :

**Service des publications**
**880, rue Bay, 5e étage**
**Toronto (Ontario)**
**M7A 1N8**

Numéro de téléphone : (416) 326-5300
Numéro sans frais : 1-800-668-9938

Les cartes de crédit MasterCard et Visa sont acceptées. Prière de libeller les chèques et mandats à l'ordre du trésorier de l'Ontario. Le présent document se vend 2,50 $ l'exemplaire.

# *Rapport annuel 1989-1990*

*Commission de révision des loyers*

Ontario

Office of the Chairman

Bureau de la présidente

Rent Review Hearings Board

Commission de révision des loyers

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

L'honorable David Cooke

Ministre du Logement

777, rue Bay, 10 étage

Toronto (Ontario)

M5G 2E5

Monsieur le Ministre,

Conformément au paragraphe (1) de l'article 51 de la ***Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation***, j'ai le plaisir de vous soumettre le troisième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. Ce rapport rend compte de l'activité de la Commission au cours de l'exercice 1989-1990.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma considération.

La présidente,

Ratna Ray.

Ratna Ray, Ph.D.

## Région du Sud-Ouest

150, avenue Dufferin,
2e étage
London (Ontario)
N6A 5N6

Numéro de téléphone : (519) 679-7226
Numéro sans frais : 1-800-265-3459
Télécopie : (519) 679-7128

## Région du Nord

30, rue Cedar,
8e étage
Sudbury (Ontario)
P3E 1A4

Numéro de téléphone : (705) 688-3015
Numéro sans frais : 1-800-461-0141
Télécopie : (705) 688-3021

## Bureau principal

77, rue Bloor ouest,
10e étage
Toronto (Ontario)
M5S 1N2

Numéro de téléphone : (416) 963-1914
Télécopie : (416) 963-1200

## Région du Centre

2190B, rue de Yonge,
6e étage
Toronto (Ontario)
M4S 2B8

Numéro de téléphone : (416) 322-7811
Numéro sans frais : 1-800-387-8936
Télécopie : (416) 322-7807

## Région de l'Est

255, rue Albert, 4e étage
Ottawa (Ontario)
K1P 6A9

Numéro de téléphone : (613) 563-7096
Numéro sans frais : 1-800-267-1220
Télécopie : (613) 239-1459

# Table des matières


| | | |
|---|---|---|
| | Remarques de la présidente | 1 |
| I | Introduction | 8 |
| II | Résumé des ordres et motifs | 9 |
| III | Sommaire du rôle | 23 |
| IV | Budget et dépenses | 25 |
| V | Notices biographiques des membres et de la présidente | 26 |
| VI | Services régionaux et fonctions consultatives de la Commission | 33 |
| VII | Publications et documents de référence de la Commission | 37 |
| VIII | Tableaux statistiques | 38 |

*Je suis très reconnaissante aux membres et au personnel de la Commission de leur grand sens du devoir et de l'engagement que tous et chacun d'entre eux ont manifestés dans le cadre de la mise en oeuvre du mandat de la Commission. Je tiens aussi à remercier les locataires, les locateurs et leurs représentants de leur franchise totale, de leur esprit de collaboration et de leurs encouragements. Enfin, la Commission a pu compter sur l'appui de la Direction des services de révision des loyers du ministère.*

*La présidente,*

*Ratna Ray, Ph.D.*

# *Remarques de la présidente sur la troisième année*

*«La loi est un décret de la raison pris, pour le bien général, par celui [ou celle] qui a la charge de la collectivité».*

L'exercice 1989-1990 fut l'un des plus stimulants de notre courte histoire.

Le chapitre III du présent rapport donne une idée de la quantité énorme et de la complexité des appels, des enquêtes et des demandes de renseignements que la Commission de révision des loyers (la Commission) a traités au cours du dernier exercice.

Chose plus importante que les faits bruts et les chiffres, cependant, nous avons assisté, au cours de cette période, à l'émergence d'un ensemble de tendances immuables, caractérisées par les inquiétudes profondes ressenties tant par les locataires que par les propriétaires à l'égard de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* (la *loi*).

Une chose reste certaine : Ni les propriétaires, ni les locataires n'aiment cette loi. Cette constatation n'est pas une invention de la présidente; il s'agit d'un fait largement reconnu. La complexité, les lacunes et l'illogisme infinis de la *loi* sont le fardeau quotidien des membres de la Commission, qui tranchent les appels et qui doivent tenter d'appliquer cette loi du mieux possible. En tentant de prévoir toutes les possibilités et de plaire à toutes les parties, la loi et ses règlements ont donné le jour à un système extraordinairement déroutant, ardu et complexe, qui ne plaît ni aux parties qui s'y affrontent, ni à ceux qui doivent le faire fonctionner. Ces sentiments s'expliquent toutefois de différentes raisons. Dès le début, le système de révision des loyers prévu par la *loi* a dû faire face à des difficultés diverses. Les personnes visées par ce système ont ouvertement exprimé leurs inquiétudes à l'égard de la *loi* et des résultats du système. La société ne peut plus supporter ce degré élevé d'insatisfaction.

Pourquoi?

Lorsqu'une loi, conçue comme expression du bien général, produit un degré inhabituel d'anxiété, de colère et d'accusations, il n'est d'autre recours que de résoudre les questions soulevées par les personnes visées. Et ce, sans retard.

## *Situation*

Les observateurs et les commentateurs intéressés se souviendront que la loi tire ses origines d'un comité consultatif réunissant des représentants des sphères de locateurs et de locataires : le Comité consultatif de la révision des loyers. Le projet de loi a été soumis aux délibérations d'un comité de l'Assemblée législative, puis de l'Assemblée dans son ensemble.

L'intention du législateur a peut-être été de rédiger un texte de loi qui protégerait les locataires tout en stimulant la création de logements locatifs à prix abordables, sans subventions de la province. Il serait intéressant de déterminer le nombre de logements de ce genre créés en Ontario depuis l'adoption de la loi, ne serait-ce qu'à des fins documentaires.

Le régime de croisière des appels interjetés auprès de la Commission n'a vraiment été atteint qu'à l'automne de 1988. Depuis lors, jusqu'à la fin de l'exercice 1989-1990, la Commission a entendu des milliers de cas. Dans le système actuel de révision des loyers, l'audience devant la Commission est l'unique audience. Elle donne aux parties la possibilité de se rencontrer en personne, de faire valoir leurs allégations, de confronter leurs positions et de régler le cas.

Grâce au processus d'audience, les locataires et locateurs informent directement la Commission de leurs principales préoccupations en matière de révision des loyers. Même si la loi tente d'offrir un certain remède, la Commission doit souvent écouter l'exposé de questions litigieuses pour lesquelles il n'y a pas de recours suffisant.

Au cours de mon témoignage devant le Comité permanent des organismes gouvernementaux en juin 1989, j'ai promis aux membres de ce comité que, dans le présent rapport, je ferais ressortir les préoccupations les plus graves concernant la loi et son effet. Le présent document me permet donc de remplir en partie cette promesse.

On trouvera en effet ci-après un sommaire des questions les plus litigieuses.

## *Préoccupations des locataires : Exemples*

### *1. Complexité de la loi et des règlements*

Le plus souvent, les locateurs sont en mesure d'engager des avocats et des conseillers en révision des loyers aux honoraires coûteux. La plupart des locataires, par contre, ne peuvent pas retenir les services d'un spécialiste. Les ressources de l'aide juridique sont comptées et ne sont pas disponibles dans toutes les localités. Le recours à une aide fait donc intervenir un facteur de revenu.

Dans certaines localités, des organismes prétendant protéger les locataires contre des « loyers injustifiés » prélèvent d'ordinaire près de 50 pour 100 de la somme « recouvrée ».

Les locataires ne sont pas habituellement organisés dans toutes les régions de la province ni même dans tous les grands ensembles d'habitation. Même lorsqu'il existe un semblant d'association, les locataires n'y adhèrent pas tous ou ils délèguent leurs pouvoirs à un « porte-parole même lorsque quelqu'un prétend être le porte-parole, il ne semble pas toujours être bien renseigné. La tentative visant à mettre sur pied un organisme à l'échelle de la province est un bon début, mais n'est peut-être pas la meilleure solution.

### *2. Valider la légalité du loyer*

Le registre des loyers vise à consigner les loyers conformes à la loi, et à fournir des données exactes et à jour aux locataires

qui le consultent pour vérifier la légalité de leur loyer. Dans bien des cas, les locataires ne peuvent compter sur le registre pour calmer leur crainte de payer des loyers non conformes à la loi. Les locataires sont dans une situation défavorable : souvent, ils n'ont pas les moyens de découvrir le montant des loyers antérieurs et ils sont frustrés par les renseignements consignés dans le registre des loyers.
Même si les ordres de la Commission fixent un loyer de base légal, tous les ordres ne sont pas consignés dans le registre, pas encore, du moins, bien que la situation s'améliore à cet égard.

### 3. *Rétroactivité d'un loyer élevé*

Peu importe les motifs invoqués, dans un ensemble d'habitation de taille moyenne, compte tenu des frais d'exploitation, des dépenses d'immobilisations, des frais d'exploitation extraordinaires, de la perte économique et de la perte financière, l'augmentation d'un loyer peut facilement atteindre 50 pour 100. En termes absolus, si le loyer de base est de 500 $, les augmentations justifiées peuvent porter le loyer à 750 $. Lorsque cette somme est rendue rétroactive, elle est vraiment exorbitante, spécialement lorsque le locataire n'a qu'un revenu modeste ou fixe.

### 4. *Sociétés abstraites*

Les sociétés ayant une dénomination sociale numérique et la propriété « en fiducie » constituent des réalités de la vie d'aujourd'hui. Lorsque les opérations d'achat, de financement et d'échanges successifs se passent entre deux de ces sociétés, cela crée de graves problèmes. Les recherches de titres et d'identité de sociétés sont un défi pour les tentatives naïves d'éviter d'éventuels problèmes. Les locateurs vivant dans une autre ville, un autre pays, sans nom et sans visage, sont loin d'être des exceptions. Ce ne sont pas tous les investisseurs ni tous les gérants d'immeuble qui se préoccupent du bon état des bâtiments ou du bien-être des locataires.

### 5. *Questions de location immobilière*

Bien que de nombreux points soulevés concernent des questions qui doivent être traitées en vertu de la partie IV de la *Loi sur la location immobilière*, l'entretien et les réparations constituent un thème constant et répété des audiences de la Commission. Le système actuel de révision des loyers est incapable de traiter efficacement de ces préoccupations réelles et permanentes.

### 6. *Normes d'entretien et de réparation/négligence intentionnelle permanente*

Les locataires se plaignent souvent d'une détérioration des normes d'entretien et de réparation, mais se sentent lésés, soit par les délais restrictifs fixés par la loi, soit par le genre de preuve comportant un laps de temps qui est requise pour justifier la détermination du loyer.
Essentiellement, les mesures visant à faciliter l'amélioration d'une situation marquée par un niveau médiocre d'entretien et de réparation sont limitées. Cette situation se complique lorsque la loi reconnaît une somme pour frais d'exploitation, sans aucun égard aux travaux d'entretien effectivement réalisés.

### 7. *Donner plus que ce qui est demandé*

Les locateurs peuvent se voir adjuger une augmentation de loyer supérieure à celle qu'ils demandent des locataires dans leurs

avis d'augmentation de loyer ou même dans leur demande. Même si cet excédent peut ne pas être perçu au cours des douze premiers mois, il reste là pour justifier plus tard une augmentation plus élevée du loyer.

### 8. *Ya-t-il vraiment une péréquation?*

La péréquation des loyers est une question qui divise souvent les locataires lorsque les loyers de certains logements augmentent alors que d'autres diminuent. Cela entrave souvent l'organisation de tout effort visant à récuser une augmentation de loyer.

### 9. *Fortes sommes reconnues et travaux non désirés*

On reconnaît aux locateurs le droit de gagner de l'intérêt sur leurs réclamations de dépenses d'immobilisations ainsi que sur les sommes qui leur sont reconnues pour la gestion et l'administration. En outre, de nombreux locataires sont inquiets de voir les locateurs entreprendre des dépenses d'immobilisations qu'ils ne désirent pas ou qui ne sont pas nécessaires, mais qui constituent plutôt des dépenses somptueuses, qui ne profitent pas vraiment au bâtiment.

### 10. *Frais de financement et pertes diverses*

Les locataires expriment leur préoccupation de voir les locateurs se faire reconnaître des frais de financement et, pour les bâtiments plus neufs (stock d'habitations postérieures à 1975), un rendement des capitaux investis. Ils se demandent s'ils ne paient pas le bâtiment à la place du locateur et s'ils ne subventionnent pas des opérations abstraites, sans que l'on tienne compte d'eux au moment de la réalisation du bénéfice.

La reconnaissance progressive d'une perte financière ou économique oblige à rendre des ordres ayant des effets étalés sur de nombreuses années. La Commission accorde des augmentations à un locateur qui se présente devant elle une seule fois, mais qui peut percevoir des augmentations annuelles de loyer grâce à des avis d'application progressive. À ce titre, le locateur n'est pas tenu de faire de nouveau la preuve de ses frais et les locataires n'ont pas droit à une audience qui leur permettrait de les récuser.

## *Préoccupations des locateurs : exemples*

1. Les locataires s'engagent à payer certains loyers, mais réclament un remboursement de loyer lorsqu'ils s'en vont. Ce n'est pas juste.

2. Les locataires peuvent toucher un remboursement ordonné par l'administrateur de la révision des loyers tandis que le locateur a interjeté appel devant la Commission. De nombreux locateurs veulent que les appels visant ce remboursement aient pour effet de suspendre l'arrêté de l'administrateur jusqu'à la décision de la Commission.

3. La loi ne reconnaît pas suffisamment les coûts énormes et les pertes élevées des locateurs.

4. La Commission ou les locataires remettent en question la base du loyer actuel alors qu'il n'y a pas de preuves solides

pour mettre en doute les montants en cause.

5. L'incapacité d'exiger le « loyer du marché » est souvent une vive préoccupation. Les petits locateurs souffrent énormément lorsqu'ils ne peuvent obtenir un rendement suffisant de l'épargne de toute leur vie, qu'ils ont investie dans des biens locatifs. En outre, nombre de petits locateurs n'ont pas les moyens financiers de retenir les services d'un avocat ou d'un agent.

6. Les locataires soulèvent des questions et la Commission examine des éléments de preuve en ce qui a trait aux normes d'entretien et de réparation qui vont plus loin que les limites techniques directes et étroites de la loi. Il y a lieu de définir plus strictement les éléments que les locataires peuvent invoquer à cet égard.

7. Les locataires et la Commission remettent en question les travaux effectués dans le bâtiment par des sociétés reliées, en vue de découvrir un élément de profit. Ce n'est pas juste, car on n'exige pas une analyse semblable dans le cas de contrats sans lien de dépendance.

8. Les conférences préparatoires à l'audience sont plus utiles aux locataires, car ceux-ci semblent avoir besoin de plus de renseignements sur la révision des loyers et pour se préparer en vue de l'appel.

9. La Commission n'adjuge pas toujours les sommes justifiées lorsqu'elles sont supérieures à ce que demande le locateur (article 90). Cela devrait se faire d'office.

10. Certaines décisions de la Commission ne reconnaissent pas d'augmentations progressives (article 92), ce qui oblige le locateur à se présenter de nouveau devant elle pour une autre révision.

## *Quel est le remède?*

Cela mène à la question fondamentale : quel est l'objectif visé?

Si l'on fait abstraction des réactions intuitives découlant du souci de protéger un programme ou sa situation personnelle, une chose est certaine : à moins que la propriété ne devienne, par miracle, abordable et disponible au besoin, il doit y avoir une offre suffisante de logements sous forme de logements locatifs. Par offre suffisante de logements locatifs, on entend des logements :

- abordables
- propres
- sécuritaires et
- bien entretenus.

Les lois et les politiques de l'Ontario mettent actuellement en oeuvre un certain nombre de moyens et de programmes visant la création de tels logements. La *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* devrait être un de ces moyens.

Étant donné que les « personnes visées » par cette loi, à savoir les locataires et les locateurs, se posent de graves questions quant à ce moyen, que doit-on faire? Que peut-on faire?

1. Modifier des aspects du système actuel et produire un remède disparate?

2. Mettre tout au rancart et instaurer un système qui limite strictement les augmentations de loyer?

3. Rafistoler la loi en lui apportant certaines modifications raisonnables?

4. Commencer à élaborer un programme qui mette en équilibre deux impératifs :
   (i) l'offre de logements abordables susceptibles d'être de véritables foyers;
   (ii) le maintien de logements locatifs pour les consommateurs des années 1990 et du XXI[e] siècle.

Quelle que soit l'option choisie, les élaborations théoriques ne doivent pas perdre de vue les réalités locales et communautaires. Ce dont ont besoin Toronto, Hamilton, London, Windsor ou Ottawa ne convient pas nécessairement à Kapuskasing, Marathon, Owen Sound ou Peterborough (Ontario). Est-il raisonnable de comparer les besoins de la population croissante des « parents esseulés » et des personnes âgées avec ceux des étudiants, des jeunes mariés et des nouveaux citoyens? Les besoins des consommateurs et les types d'opérations immobilières varient spectaculairement d'une région à une autre, d'une municipalité à une autre.

Les remèdes à ces problèmes et à d'autres de même genre, formulés par d'autres observateurs et commentateurs intéressés, peuvent dépendre de modifications que l'on apportera à la politique et à la loi actuelles et aux programmes pertinents.

Quelle que soit l'orientation choisie, les préoccupations des locataires doivent recevoir une réponse globale, plus attentive. Concepts et théories semblent très intéressants dans l'abstrait. Ce qu'il faut, ce sont des solutions simples, pratiques, terre à terre et durables.

En dernier ressort, il reste que, par le passé, les lois régissant les loyers ont été conçues pour protéger les locataires contre les augmentations incontrôlables de loyer. Cette loi ne fait pas exception.

En 1986, l'Assemblée législative de l'Ontario a adopté la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*. Il est clair que les directives générales et la myriad de règlements sont loin de s'attaquer aux causes profondes des préoccupations. Seule l'Assemblée législative peut montrer la voie en s'attaquant à ces préoccupations d'une façon réfléchie et pragmatique, Qu'il s'agisse d'élaborer une politique de rechange ou un avant-projet de loi, les questions qui doivent la guider sont, entre autres, les suivantes :

1. Quelle est la meilleure orientation générale? Modification du mécanisme de révision des loyers, contrôle strict des loyers ou contrôle modifié des loyers?

2. Quel effet le strict contrôle des loyers peut-il avoir sur la création ou l'entretien des logements locatifs?

3. Comment protéger et améliorer l'état des logements locatifs actuels?

4. Comment assurer un équilibre entre le besoin fondamental d'un logement abordable pour les locataires et le besoin correspondant des locateurs à titre de fournisseurs de logement?

Les locataires et les locateurs sont tous deux parties prenantes dans la recherche de solutions à ces questions sociales et économiques. En théorie, la compétence de la Commission se limite à appliquer la loi, quels que puissent être ses points forts et ses points faibles. Mais en tant qu'utilisatrice de la loi actuelle depuis plus de trois ans, la Commission a acquis de l'expérience et est ancrée dans des réalités qui réclament vivement des changements favorables : c'est a dire des précisions immédiates et l'amorce d'un processus susceptible de produire une loi plus simple et mieux équilibrée dans les brefs délais.

La Commission espère que ces changements arriveront sous peu pour le plus grand bien des consommateurs. Car les questions et préoccupations évoquées ici sont laissées en suspens

depuis trop longtemps. La loi ouvrait la porte à une révision en 1989. Cette chance a été malheureusement perdue. Maintenant, compte tenu des injustices perçues, il serait sans aucun doute néfaste pour le bien-être social et économique tant recherché de permettre qu'une telle atmosphère de frustration se prolonge.

Dans un climat de ralentissement économique, de réimplantation des entreprises, de multiplication des bénéficiaires de l'aide sociale et de faillites, les changements attendus depuis longtemps devraient viser ce bel équilibre : « L'équilibre entre le besoin fondamental d'un logement abordable pour les locataires et le besoin correspondant des locateurs à titre de fournisseurs de logement. »

La présidente,

Ratna Ray.

M^me^ Ratna Ray, Ph.D.

# I Introduction

Voici le troisième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. La période visée est l'exercice 1989-1990. Le rapport rappelle le mandat de la Commission en vertu de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* (la loi), donne un aperçu des services de la Commission et résume les résultats obtenus : le nombre et la nature des appels interjetés, la conclusion de ces appels ainsi que le résumé des cas qui établissent des précédents. On y trouve aussi des résumés statistiques pour faciliter la consultation.

## Mandat

La Commission de révision des loyers est un organisme d'appel créé par la loi en décembre 1986. La loi donne aux locataires et aux locateurs le droit d'en appeler à la Commission des décisions du ministre du Logement en matière de révision des loyers. Ces décisions peuvent porter sur l'établissement du loyer, les litiges soulevés par un loyer enregistré ou une augmentation de loyer proposée, les normes d'entretien des logements locatifs, les remboursements d'excédents de loyer ou les questions dépassant la compétence du ministre.

La loi exige que la Commission tienne des audiences complètes et justes, traite rapidement les cas et rende des décisions fondées sur les faits et le bien-fondé de chaque cas. En vertu de la loi, la Commission peut confirmer ou modifier l'arrêté du ministre, ou lui substituer son propre ordre. À l'exception des conférences préparatoires à l'audience, toute la procédure d'appel (avis d'audience, activités reliées à l'audience, audience) est assujettie à la *Loi sur l'exercice des compétences légales*.

# II Résumé des ordres et motifs

## Introduction

Un rapport annuel de la Commission doit être plus qu'un simple résumé de statistiques. La Commission interagit quotidiennement avec les locataires et les locateurs de la province. Les ordres et motifs traitent de questions qui sont très réelles et importantes pour ces locateurs ou locataires. Comme par le passé, la Commission a établi des précédents au cours de l'exercice 1989-1990. Voici un certain nombre de décisions qui ont été publiées sous forme légèrement différente dans le *Résumé des ordres et des motifs* de la Commission de révision des loyers.

## Exercice du pouvoir discrétionnaire

### *LA COMMISSION REFUSE DE RECONNAÎTRE UN MONTANT POUR LE REDRESSEMENT D'UN PRÉJUDICE*

***Affaire du 550, promenade Brimorton, du 2055, chemin Ellesmere, et des 155 et 255, boulevard Dolly Varden, à Scarborough***
***Appels nos C-2190-88 et C-2337-88***
***Le 3 mai 1989***

La Commission n'a pas reconnu de montant pour le redressement d'un préjudice puisque le locateur n'en a pas fait la demande auprès du ministre lors de révision initiale. La Commission ayant réajusté d'autres coûts lors de l'appel, elle a estimé qu'il n'y avait pas lieu pour l'instant d'envisager un montant pour le redressement d'un préjudice. Lors de l'évaluation du cas présent, la Commission a souligné le pouvoir discrétionnaire que lui conférait la Loi sur la révision des loyers par l'emploi du terme « peut ». Elle a ensuite déclaré que le locateur pourrait demander un tel redressement dans une demande ultérieure de révision des loyers.

### *LA COMMISSION REFUSE UNE AUGMENTATION PLUS ÉLEVÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 90*

***Affaire du 82, promenade Millside, à Milton Appel no SW-0323-88***
***Le 25 mai 1989***

Bien que l'article 90 de la loi permette à la Commission d'accorder une augmentation de loyer plus élevée que celle qui fait l'objet de la demande du locateur, la Commission a refusé de le faire dans le cas présent. La Commission estimait qu'il serait injuste d'accorder au locateur une augmentation de loyer supérieure à celle demandée, les locataires n'ayant pas reçu d'avis quant au montant de l'augmentation réellement demandé en plus des loyers proposés par le locateur dans sa demande. Cet état de choses est d'autant plus notable que la demande était rétroactive. La Commission avait le pouvoir discrétionnaire d'accorder une augmentation supérieure à celle demandée, mais a refusé d'y recourir.

### *RÉNOVATIONS SANS RAPPORT AVEC LA CRÉATION D'UN LOGEMENT LOCATIF*

***Affaire du logement du 1er étage du 12, rue Cedar, à Belleville***
***Appel nº E-0838-88***
***Le 11 juillet 1989***

En 1986, le logement étant inoccupé, le propriétaire a procédé à d'importantes rénovations. Dans le cadre de l'examen d'une demande de remboursement de loyer, la Commission a constaté que les rénovations apportées au logement ne modifiaient pas le logement de façon à en faire un nouveau logement locatif et a refusé d'appliquer les dispositions de l'article 128 de la *Loi sur la location résidentielle*. Étant donné que le montant du remboursement de loyer perçu pouvait excéder 3 000 $, aucun arrêté n'a été pris à cet effet, mais la Commission a établi le loyer maximal mensuel pour le logement locatif.

### *LIMITATION DE L'AUGMENTATION DE LOYER JUSTIFIÉE AU MONTANT DEMANDÉ À CET EFFET DANS UNE DEMANDE RÉTROACTIVE*

***Affaire du 6401, Natalie Way, à Orleans***
***Appel nº E-0276-88***
***Le 4 juillet 1989***

Le locateur avait interjeté appel d'une décision rendue relativement à une demande rétroactive de révision pour tout l'immeuble et tentait de justifier une augmentation de loyer supérieure à celle qui avait fait l'objet de cette demande.

La Commission a décidé de ne pas appliquer le pouvoir discrétionnaire que lui confère l'article 90 de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*, à savoir de reconnaître une augmentation de loyer supérieure à celle qui fait l'objet de la demande du locateur. Selon la Commission, ce dernier avait donné aux locataires un avis d'augmentation de loyer avant le 2 janvier 1987 afin de justifier une augmentation de 6 %. Cette augmentation avait été exigée à un moment où l'ensemble d'habitation n'était pas assujetti à la révision des loyers. La Commission a jugé qu'il serait injuste pour les locataires d'établir un loyer maximal supérieur à celui exigé dans la demande de révision rétroactive. Les observations présentées n'ont pas permis au locateur de convaincre la Commission d'user de son pouvoir discrétionnaire en vue d'accorder une augmentation supérieure à celle antérieurement demandée.

### *TOUS LES LOGEMENTS LOCATIFS D'UN PARC DE MAISONS MOBILES SONT TOUCHÉS PAR L'ORDRE DE LA COMMISSION*

***Affaire de Beverly Hills Estates, au 1294, 8e concession ouest, à Puslinch***
***Appel nº SW-0087-88***
***Le 13 juillet 1989***

Seuls certains locataires avaient interjeté appel de l'arrêté pris relativement à une demande qui avait initialement été déposée en vertu de la *Loi sur la location résidentielle* et que le locateur avait décidé de poursuivre en vertu de la loi maintenant en vigueur. La première partie du parc de maisons mobiles faisant l'objet de la demande était composée d'emplacements occupés avant le 1er janvier 1976. La deuxième partie du parc en question était composée d'emplacements aménagés et occupés après 1975. Au moment où la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* est entrée en vigueur, le parc de maisons mobiles comptait 144 logements locatifs. Au total, 168 emplacements avaient été approuvés pour faire partie de l'ensemble d'habitation. La Commission a jugé que les personnes directement concernées par l'ordre qu'elle allait donner devaient être ajoutées comme parties à l'appel (**Trottier et al v. Minto Management Ltd.**

[1986, 56 O.R. (2d) 193 (Div Ct.)]. Étant donné que les constatations relativement aux dépenses d'immobilisations et à d'autres frais touchaient tous les logements locatifs, la Commission a substitué son ordre à l'arrêté du ministre afin de tenir compte de tous les logements locatifs.

### *APPLICATION DE L'ARTICLE 90 EN VUE DE LIMITER L'AUGMENTATION DE LOYER ACCORDÉE*

***Affaire de l'appartement nº 301 du 399, Croissant Prescott, et de l'appartement nº 350 du 406, boul. County, à Thunder Bay***
***Appel nº N-1655-88***
***Le 1er mars 1989***

La Commission a pris en considération une demande de révision des loyers déposée en vertu des articles 73 et 74 de la loi et initialement rejetée parce que la documentation à l'appui était insuffisante malgré une directive du ministre à ce sujet. Le locateur avait par la suite déposé des documents supplémentaires. La Commission a estimé que les renseignements dont elle disposait à l'appel étaient suffisants pour procéder à une révision des loyers. Elle a toutefois décidé de ne pas user du pouvoir discrétionnaire que lui confère l'article 90 de la loi, à savoir d'accorder une augmentation de loyer supérieure à celle qui fait l'objet de la demande, car cela aurait été inutile et injuste dans ce cas.

### *LA COMMISSION RECONNAÎT QU'IL YA EU RETRAIT DE SERVICES*

***Affaire du 2755, rue Jane, à Toronto***
***Appel nº C-1336-88***
***Le 29 juin 1989***

La Commission a constaté que certains services et installations étaient fournis au moment où le locateur avait acheté la propriété et que les coûts de ces services étaient compris dans le loyer de base du logement. La Commission a estimé qu'aux termes de l'alinéa 75 f) de la loi et du paragraphe 57 (3) h du Règlement de l'Ontario 440/87, il y avait eu un changement dans les services et installations fournis. Étant donné qu'aucune observation n'a été présentée relativement aux coûts pour la prestation de ces services et installations, la Commission a utilisé l'indice des frais d'exploitation des immeubles pour calculer, à partir du montant reconnu au titre des frais d'exploitation, le pourcentage correspondant aux services retirés. Un montant correspondant à ce pourcentage a ensuite été déduit du montant reconnu au titre des frais d'exploitation.

### *APPLICATION DE L'ARTICLE 128 DE LA LOI SUR LA LOCATION RÉSIDENTIELLE*

***Affaire de l'appartement 5, 29, The Kingsway, à EtobicokeAppel nº C-2790-88***
***Le 17 janvier 1990***

Le locateur interjette appel d'un arrêté du ministre accordant un remboursement d'excédent de loyer aux locataires en faisant valoir que le ministre n'a pas dûment appliqué l'article 128 de la *Loi sur la location résidentielle*, L.R.O. 1980, c. 452. Le locateur a occupé le logement locatif du 30 juin 1983 au 30 juin 1984 avant de le louer le 1er juillet 1984. La Commission décide que l'article applicable était non pas l'article 98 de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*, mais l'article 128 de la *Loi sur la location résidentielle*.

### *REJET DU MONTANT RECONNU AU TITRE DES FRAIS D'EXPLOITATION EXTRAORDINAIRES PARCE QUE LES FRAIS D'EXPLOITATION N'ÉTAIENT PAS ANTÉRIEUREMENT ENGAGÉS PAR L'ENSEMBLE D'HABITATION*

***Affaire des 355 et 365, promenade Grandravine, à North York***
***Appel nº C-0921-88***
***Le 28 mars 1990***

Le locateur antérieur n'a pas réglé l'impôt sur le capital (une catégorie de frais d'exploitation), il n'y avait donc pas de dette fiscale pendant l'année de base. Le locateur actuel a versé un impôt sur le capital de 25 479 $ dans l'année projetée et fait valoir une augmentation des frais d'exploitation de 25 479 $ au titre de l'impôt sur le capital.

La Commission a estimé que l'impôt sur le capital ne faisait pas partie des frais d'exploitation antérieurement engagés pour l'ensemble d'habitation. Elle ne pouvait donc pas déterminer si les frais engagés dans l'année projetée reflétaient vraiment une augmentation extraordinaire ou des frais d'exploitation normaux pour l'ensemble d'habitation. Aussi la Commission n'a-t-elle pas accordé un montant reconnu des frais d'exploitation extraordinaires au titre de l'impôt sur le capital. Un avis d'appel a été déposé devant la Cour divisionnaire au nom du locateur.

### *PAS DE MONTANT POUR LE REDRESSEMENT D'UN PRÉJUDICE ET REFUS DES HONORAIRES D'EXPERTS*

***Affaire des 519, 521, 523, 527, 529, place Sunnydale, à Waterloo***
***Appel nº SW-2787-88***
***Le 1er mars 1990***

Le locateur avait demandé une augmentation de loyer supérieure au taux prescrit faisant valoir des frais d'exploitation extraordinaires, une perte financière, le redressement d'un préjudice et les honoraires d'un représentant. En appel de l'arrêté du ministre, la Commission n'a pas accordé de montant pour le redressement d'un préjudice parce que : 1) le montant ne pouvait être étalé sur plusieurs années (le locateur pourra alors insérer le redressement du préjudice dans une nouvelle demande); 2) dans cette demande future, il sera possible de déterminer le redressement d'après les frais d'exploitation du locateur actuel, et non d'après ceux du locateur précédent; et 3) les coûts de financement du locateur peuvent changer par suite de l'expiration de deux hypothèques. (Il serait donc plus exact de calculer le montant du redressement à ce moment-là.)

La Commission a aussi refusé un montant pour les honoraires d'un expert parce que le représentant du locateur à l'audience d'appel, tout en étant dirigeant de la société gestionnaire de l'immeuble, avait des liens de famille avec le locateur.

### *INCLUSION DANS LE PRIX D'ACHAT DES VERSEMENTS EFFECTUÉS PAR LE LOCATEUR À L'ANCIEN PROPRIÉTAIRE DE L'ENSEMBLE D'HABITATION*

***Affaire du 355, avenue Daly, à Ottawa,***
***Appel nº E-0088-89***
***Le 9 mars 1990***

Lorsque le locateur a acheté l'ensemble d'habitation en 1985, il a assumé l'obligation du vendeur de payer au prédécesseur du vendeur en titre une somme de 400 $ par mois et de permettre à A.B. d'occuper le logement nº 1, sans paiement de loyer, la vie durant de A.B. Dans le contrat de vente initial, la valeur convenue du paiement à A.B. était de 26 178 $. Toutefois, aucune valeur n'était attribuée à cette obligation dans le contrat de vente subséquent conclu entre le locateur actuel et le vendeur.

La Commission, estimant la valeur de cette obligation à 18 000 $, a redressé le prix d'achat pour y inclure ce montant.

***PAS DE RÉDUCTION DE UN POUR CENT DU MONTANT RECONNU DES FRAIS D'EXPLOITATION SI LE LOCATEUR VISE LA RECONNAISSANCE DE L'AJOUT DU STATIONNEMENT AU LOYER MAXIMAL***

***Affaire des 2844 et 2846, rue Bloor, à Toronto,***
***Appel nº C-0478-88***
***Le 8 mars 1990***

Le locateur a fait une demande en vertu de l'article 74 de la loi en vue d'obtenir l'autorisation d'imposer des charges distinctes pour le stationnement. L'arrêté du ministre fixe des charges distinctes de stationnement de 53,70 $ par mois et accorde une augmentation de loyer de 4,2 %. Étant donné que le locateur n'a pas revendiqué d'autre élément d'augmentation de loyer justifiée, il se voit reconnaître un montant au titre des frais d'exploitation, réduit de un pour cent à cause de la création des espaces de stationnement.

En appel, la Commission casse l'arrêté du ministre, soulignant que le montant reconnu des frais d'exploitation n'est réduit de un pour un que si l'on constate un montant reconnu de dépenses d'immobilisations. Le paragraphe 22 (2) du Règlement de l'Ontario 440/87 stipule que, s'il y a ajout d'un stationnement, le coût des nouveaux espaces de stationnement est déterminé de la même manière qu'une dépense d'immobilisations et le montant reconnu est réparti entre tous les espaces de stationnement. La Commission a estimé que sa conclusion ne vise pas un montant reconnu de dépenses d'immobilisations, mais plutôt une méthode permettant de déterminer le coût de la création d'espaces de stationnement. Le montant reconnu des frais d'exploitation n'est donc pas assujetti au paragraphe 76 (1); il est, par conséquent, réduit de un pour cent.

## *Qu'est-ce qu'un loyer?*

***RÉDUCTION DE L'AUGMENTATION DE LOYER CORRESPONDANT AU MONTANT DU SERVICE SUPPRIMÉ***

***Affaire du 76, avenue Aikman, à Hamilton***
***Appel nº SW-1326-88***
***Le 11 avril 1989***

La Commission a constaté que le locateur avait réduit le service d'enlèvement des ordures dans l'ensemble d'habitation. Elle a évalué que le locateur économisait 100 $ par mois et, par conséquent, elle a réduit du même montant l'augmentation de loyer qu'elle avait reconnue.

***COMPENSATION DES FRAIS D'ÉLECTRICITÉ DU LOCATAIRE***

***Affaire du 298, boul. St-Laurent, à Ottawa***
***Appel nº E-2783-88***
***Le 20 juillet 1989***

Le locateur avait déposé une déclaration aux fins du registre des loyers qui indiquait que les frais d'électricité étaient inclus dans le loyer de base du logement en 1984. Le transfert du paiement des frais d'électricité au locataire constituait donc une augmentation de loyer. En se fondant sur les reçus d'électricité, qui s'élevaient à un montant total de 730,08 $ pour la période prise en considération aux fins du remboursement de loyer, la Commission a établie que les frais mensuels d'électricité du locataire correspondaient pour cette période à 37,44 $. Étant donné que le locataire continuerait à payer ces frais, ces derniers ont été déduits du montant reconnu au titre du loyer de base mensuel maximal du logement.

### *ÉTABLISSEMENT DU LOYER MAXIMAL DANS LE CAS OÙ LE LOCATEUR EST ÉGALEMENT L'EMPLOYEUR DES LOCATAIRES*

***Affaire du 174A, avenue Ottawa, à Elliot Lake***
***Appel nº N-2781-88***
***Le 28 juin 1989***

La Banque de Nouvelle-Écosse était le locateur précédent de l'ensemble d'habitation. La Banque avait acheté l'ensemble en question pour fournir des logements à ses employés en guise d'encouragement. Le loyer en espèces exigé par la Banque pour chaque logement était donc très peu élevé. La Commission a estimé que le loyer était payable à la Banque en espèces et en nature (c.-à-d. du travail effectué à la banque). Afin d'établir la valeur du loyer maximal de chaque logement locatif, la Commission a effectué une analyse comparative avec des ensembles d'habitation similaires pour la période faisant l'objet de la demande. Elle a conclu que le loyer en nature représentait 35 % du loyer maximal total.

### *LOGEMENT NON LOUÉ POUR LA PREMIÈRE FOIS*

***Affaire du 95, avenue Edgard, à Richmond Hill.***
***Appel nº C-0556-89***
***Le 2 février 1990***

Le locateur a entrepris des rénovations importantes, notamment la fermeture d'une véranda de 13 pieds sur 7 pieds, augmentant ainsi la superficie habitable de la maison. Par suite des rénovations, la superficie habitable du logement locatif est agrandie de 800 pieds carrés. Étant donné que l'ajout au logement locatif ne dépassait pas 50 % de la superficie totale du nouveau logement locatif, comme l'exige l'alinéa 23 (2) b) du *Règl. de l'Ontario 440/87*, le logement locatif n'est pas un logement loué pour la première fois. C'est pourquoi le loyer exigé par le locateur n'a pas été reconnu comme étant le loyer maximal.

### *OCTROI D'UN REMBOURSEMENT LORSQUE LE LOCATAIRE EST TENU D'ACCEPTER LE STATIONNEMENT COMME CONDITION DE LA SIGNATURE DU BAIL*

***Affaire de l'appartement nº 422, 790, promenade Springland, à Ottawa***
***Appel nº E-0262-89***
***Le 4 janvier 1990***

Le locataire a signé un bail qui stipule qu'un espace de stationnement est compris dans le loyer de l'appartement. Bien que le locataire ne conduise ni ne possède de véhicule automobile, il se voit imposer des charges distinctes pour l'espace de stationnement. Un ordre antérieur, en date du 9 janvier 1987, de la Commission de location résidentielle fixe des charges distinctes pour le stationnement extérieur.

La Commission se reporte à la définition de « logement locatif » énoncée à l'article 1 de la loi et soutient que le loyer exigé pour le logement locatif ne comporte pas de charges distinctes. Donc, en insérant des charges distinctes de stationnement dans le loyer exigé pour le logement locatif, le locateur a exigé du locataire un loyer supérieur à celui que la loi permet.

La Commission invoque aussi l'alinéa 100 (1) b) de la loi lorsqu'elle détermine que les charges exigées pour un espace de stationnement inutilisé constituent un excédent de loyer. La Commission estime que l'exigence de payer pour des services de stationnement était une condition à l'octroi de la location et donc en violation de l'alinéa 100 (1) b).

***INTERPRÉTATION DU BAIL INCLUANT LE STATIONNEMENT DANS LE LOYER DE BASE DU LOGEMENT***

***Affaire de l'appartement 510, 630, promenade Vesta, à Toronto***
***Appel nº C-1070-89***
***Le 28 mars 1990***

Un bail écrit renferme les dispositions suivantes :

> ...avec un espace de stationnement sur ou dans les lieux de l'appartement pour aucune voiture, et la voiture doit être stationnée seulement à l'endroit attribué à _____ de temps à autre par le locateur...

Le locateur faisait valoir que la bonne interprétation de cette disposition est que le loyer de base du logement ne comprend pas de stationnement. Selon la Commission, la disposition veut dire que le loyer de base du logement comprend le stationnement, que le locataire possède ou non une voiture.

Subsidiairement, la Commission a appliqué le principe reconnu en droit contractuel qu'en cas de doute ou d'incertitude quant à la signification d'une clause particulière, celle-ci s'interprète en défaveur de la partie qui a rédigé ou créé le contrat. C'est pourquoi la Commission a tranché en faveur du locataire et soutenu que le stationnement était compris dans le loyer de base du logement.

***LOCATEUR ET LOCATAIRE NE PEUVENT S'ENTENDRE POUR FIXER DES CHARGES DISTINCTES POUR UN SERVICE OU UNE INSTALLATION AUTRE QUE LE STATIONNEMENT OU LA CABLÔDISTRIBUTION.***

***Affaire du 36, promenade Pennyhill, à Scarborough***
***Appel nº C-1131-89***
***Le 13 mars 1990***

Avant que le locataire signe le bail, le locateur et le locataire conviennent qu'en contrepartie du remplacement de la moquette du logement par le locateur, le locataire paierait un supplément de loyer de 30 $ par mois. La Commission estime que le paragraphe 97 (4) de la loi ne permet le redressement du maximum au moyen d'une entente et sans arrêté du ministre ou ordre de la Commission que s'il s'agit d'ajouter ou de retirer un espace de stationnement ou la cablôdistribution. Dans le cas présent, si le locateur voulait augmenter le loyer maximum en échange de la pose d'une nouvelle moquette, il devait faire une demande au ministre pour que soit reconnu le coût de la moquette.

***L'ARTICLE 100 NE S'APPLIQUE PAS AUX DOMMAGES-INTÉRÊTS CONVENTIONNELS***

***Affaire de l'appartement nº 211, 420, rue Gloucester, à Ottawa***
***Appel nº E-0527-89***
***Le 30 janvier 1990***

Aux termes d'un bail écrit, le locateur a imposé au locataire des « frais d'administration » de 50 $ parce que la banque a refusé le chèque de loyer du locataire pour insuffisance de fonds. Le locataire a déposé une demande de remboursement d'excédent de loyer, faisant valoir que cette charge constituait une amende au sens de l'article 100 de la loi. D'accord avec le locataire, le ministre a ordonné un remboursement.

En appel, la Commission a jugé que les « frais d'administration » constituaient des dommages-intérêts conventionnels et non une amende au sens de l'article 100.

### *OCTROI D'UN REMBOURSEMENT À LA LOCATAIRE POUR PAIEMENT D'UN SERVICE INUTILISÉ*

***Affaire du logement 504, 15, promenade Thorncliffe Park, à Toronto***
***Appel nº C-0423-89***
***Le 13 mars 1990***

La locataire a présenté une demande de remboursement de loyer, faisant valoir qu'elle payait pour un service qu'elle n'avait ni désiré ni demandé.

Lors de la signature du bail, elle savait qu'elle paierait pour un espace de stationnement, même si elle n'en avait pas besoin. Elle avait alors supposé que le stationnement était compris dans le loyer de base du logement et n'était pas désigné comme « charge distincte ». Qui plus est, sa copie du bail montrait un blanc ou un espace vierge dans les sections relatives à une « voiture ».

Le représentant du locateur a fait valoir que la locataire avait un droit de stationner, mais non un espace désigné, et que le locateur avait le droit de louer à un locataire un « forfait » comprenant un logement locatif et un stationnement.

Dans son ordre, la Commission a estimé que les articles 20 et 5 de la loi ne fournissaient aucun recours à la locataire. Toutefois, un ordre antérieur de la Commission de location résidentielle, ainsi que les paragraphes 13 (1), 49 (1) et 49 (2) de la loi, permettait à la Commission de conclure que le locateur n'avait pas droit à des charges distinctes pour le stationnement si la locataire n'utilisait pas l'espace de stationnement.

## *Questions de procédure*

### *UN AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER DOIT ÊTRE DONNÉ MÊME DANS LE CAS D'UNE ORDONNANCE*

***Affaire de l'appartement nº 311 du 210, rue Maple, à Bracebridge***
***Appel nº N-1223-88***
***Le 6 avril 1989***

La Commission a constaté que le locateur n'avait pas donné au locataire un avis d'augmentation de loyer en bonne et due forme. Le représentant du locateur a déclaré que le locataire savait que la Commission de location résidentielle avait rendu une ordonnance autorisant une augmentation de loyer. Le représentant a fait valoir que ce même locataire avait reçu une copie de l'ordonnance en question et que, par conséquent, le locateur n'avait pas à lui donner d'avis d'augmentation de loyer. La Commission a confirmé qu'il était nécessaire de remettre au locataire un avis d'augmentation de loyer même si cette dernière est établie dans une ordonnance.

### *LA COMMISSION PROCÈDE À LA RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE MALGRÉ LE REGISTRE DES LOYERS*

***Affaire du 82, chemin Warren, à Toronto***
***Appel nº C-2145-88***
***Le 15 mai 1989***

Le locateur demandait à la Commission d'ajourner la révision pour tout l'immeuble jusqu'à ce que soit rendue une décision en vertu des dispositions de la loi relatives au registre des loyers, plus particulièrement à la révision portant sur plusieurs années prévue à l'alinéa 62 (1) (b). Le locateur n'était pas en mesure d'obtenir l'ajournement puisque le ministre n'avait pas fourni les avis prévus à l'article 60. La Commission a conclu que l'omission de la part du ministre de fournir les avis, tels qu'exigés à l'article 60, représentait un problème logistique qui ne pouvait prévaloir sur une demande et un appel portant sur la révision de tout l'immeuble. La Commission a donc rendu une décision concernant la demande de révision pour tout l'immeuble.

***L'ABSENCE D'AUGMENTATION DE LOYER PAR LE LOCATEUR NE CONSTITUE PAS UNE DÉFENSE***

***Affaire du logement nº 5, 77, rue Augusta, à Port Hope***
***Appel nº E-1052-89***
***Le 22 février 1990***

Le locateur, maintenant décédé, était un reclus peu intéressé à l'exploitation de l'ensemble d'habitation. Résultat : il n'avait pas exigé d'augmentation de loyer jusqu'en 1986, lorsque sa nièce devint gestionnaire de l'ensemble d'habitation. La Commission a estimé que l'on ne pouvait recourir à l'article 49 pour permettre l'augmentation de 1986, car celle-ci avait été décrétée sans avis en bonne et due forme, et dépassait le taux prescrit.

***REFUS DE LA COMMISSION D'AJOUTER CERTAINS LOCATAIRES À TITRE DE PARTIES À UNE AUDIENCE COMMUNE***

***Affaire du logement nº 703, 447/449, chemin Walmer, à York***
***Appel nº C-3032-88***
***Le 22 février 1990***
***Affaire du logement nº 704, 447/449, chemin Walmer, à York***
***Appel nº C-3031-88***
***Le 22 février 1990***
***Affaire du logement nº 803, 447/449, chemin Walmer, à York***
***Appel nº C-2973-88***
***Le 22 février 1990***

Les logements 703, 704 et 803 sont situés dans des ensembles d'habitation distincts et appartiennent à des locateurs différents. Comme les questions en appel étaient analogues, une audience commune a eu lieu conformément au paragraphe 101 (6). En outre, les locataires des logements 703, 704 et 803 étaient représentés par le même avocat et les locateurs, par le même représentant.

L'avocat des locataires a demandé que les locataires des logements 305, 405, 503 et 702 soient ajoutés à titre de parties. La Commission a refusé de les ajouter pour les motifs suivants : 1) les locataires n'étaient pas locataires des ensembles d'habitation qui faisaient l'objet de l'audience commune et ces locataires n'avaient pas déposé d'avis d'appel; 2) le représentant des locateurs des logements 703, 704 et 705 n'était pas autorisé à représenter les locateurs des logements 305, 405, 503 et 702; 3) les locataires qui désiraient être ajoutés avaient des locateurs différents, inconnus de la Commission; et 4) essayer d'ajouter quatre nouveaux locataires à l'appel sans avis en bonne et due forme aux locateurs des logements serait injuste et constituerait une violation des règles de la justice naturelle.

## *Preuve exigée*

***LA COMMISSION RECONNAÎT LE MONTANT TOTAL DES FACTURES PLUTÔT QUE LE MONTANT INSCRIT SUR L'ÉTAT DES REVENUS ET DÉPENSES***

***Affaire du 15, promenade Eastbourne, à Brampton***
***Appel nº C-1230-88***
***Le 3 avril 1989***

Un locataire a interjeté appel en invoquant des écarts entre les montants déclarés par le locateur dans l'État des revenus et dépenses et ceux reconnus dans l'arrêté du ministre. La Commission a constaté que le montant déclaré dans la formule ERD représentait un montant partiel qui avait été facturé pour un poste au moment où la formule avait été remplie; elle a noté en outre que d'autres factures justifiant le montant supérieur reconnu dans l'arrêté avait été déposées.

### *LA COMMISSION EXAMINE LES TRANSFERTS ENTRE SOCIÉTÉS*

***Affaire du 190, chemin Nonquon, à Ottawa***
***Appel nº C-1325-88***
***Le 11 mai 1989***

La Commission a examiné la question des transferts effectués entre deux sociétés, y compris celle du titre d'une propriété « en fidéicommis ». La Commission a entendu le témoignage d'un des actionnaires des sociétés concernées afin de déterminer si la transaction qui avait eu lieu était sans lien de dépendance. En se fondant sur ce témoignage et un examen des transactions effectuées, la Commission a pu constater que la transaction effectuée était bien sans lien de dépendance.

### *INSUFFISANCE DE LA DOCUMENTATION PRÉSENTÉE PAR LE LOCATEUR*

***Affaire du 2645, avenue Kipling, à Etobicoke***
***Appel nº C-1342-88***
***Le 31 juillet 1989***

La société 508914 Ontario Limited avait interjeté appel, au nom de la société 696029 Ontario Limited, d'un arrêté à l'égard d'une révision pour tout l'immeuble; cet arrêté rejetait la demande initiale en raison de l'insuffisance des preuves à l'appui. La société 696029 Ontario Limited avait vendu individuellement 86 logements à des particuliers. La Commission a émis une directive en vue d'obtenir de la documentation pour établir qui étaient les propriétaires de l'ensemble d'habitation, ainsi que des clarifications sur le coût de financement, les coûts d'acquisition et les augmentations de loyers proposées. La Commission n'a reçu aucune preuve formelle au sujet des points susmentionnés, mais les renseignements obtenus laissaient toutefois entendre que d'autres transactions avaient eu des répercussions sur les titres de propriété de l'ensemble. La Commission n'a pas pu prendre de décision concernant la perte financière ou le montant relatif à tout autre élément. La Commission a donc confirmé l'arrêté du ministre.

### *ÉTABLISSEMENT DE LA BASE SUR LAQUELLE REPOSE LA RÉPARTITION DES COÛTS*

***Affaire du 245, rue Grand River, à Paris***
***Appel nº SW-2148-88***
***Le 25 juillet 1989***

Diverses possibilités de répartition des coûts entre la composante résidentielle de l'ensemble d'habitation, la maison de soins infirmiers et la maison de retraite s'y rattachant ont été envisagées en s'appuyant sur des preuves provenant d'experts. On peut effectuer une évaluation selon diverses méthodes. Dans le cas présent, on a étudié les approches suivantes : les revenus, les frais, la superficie de chaque composante de l'ensemble, et le prix de vente par logement, y compris le terrain. La Commission a opté pour une répartition basée sur une évaluation de la valeur totale de l'ensemble selon sa valeur sur le marché. Elle a établi à 52,62 % la proportion des coûts se rapportant à la composante résidentielle, ce qui correspondait au chiffre établi dans le rapport présenté par un expert.

### *LE COÛT DE FINANCEMENT DU LOCATEUR SUBSÉQUENT N'EST PAS RECONNU AU TITRE DU COÛT DE FINANCEMENT DU LOCATEUR QUI A FAIT LA DEMANDE*

***Affaire du logement nº 319 du 20, Fashion Roseway, à North York***
***Appel nº C-0514-88***
***Le 22 juin 1989***

Le logement locatif avait été vendu au cours de l'année suivant l'année prévisionnelle et le locateur qui avait fait une demande de révision des loyers voulait que soit reflété le

coût du financement du locateur subséquent dans les loyers établis par l'arrêté. La Commission a jugé que les observations présentées par le locateur qui avait fait la demande constituaient une tentative de sa part pour que le financement de l'ensemble par le nouveau propriétaire soit considéré dans le cadre de sa demande. La Commission a conclu que l'instance appropriée pour prendre en considération le coût de financement du nouveau locateur était une révision des loyers pour tout l'immeuble que demanderait l'année suivante le nouveau locateur.

### *TRAITEMENT DU COÛT D'UN ACHAT PARTIEL*

***Affaire du 700, chemin Lawrence, à Hamilton***
***Appel nº SW-2883-88***
***Le 30 janvier 1990***

Le locateur appelant, qui possédait la moitié de l'ensemble d'habitation, avait acheté l'autre moitié à R.H. et I.H. Le ministre n'a pas reconnu le prix d'achat ni les frais de financement imputables à l'achat partiel.

En appel, la Commission a calculé le prix de l'achat partiel et le montant reconnu des frais de financement connexes. Elle a ensuite calculé le montant reconnu des frais de financement relatifs à l'achat de la tranche initiale de 50 % de la propriété et l'a ajouté au montant reconnu des frais de financement de l'achat partiel. Ce montant total reconnu des frais de financement a alors servi à déterminer la perte financière, le redressement du préjudice et les changements apportés aux frais de financement.

### *TRAVAIL DU LOCATEUR RECONNU DANS LES FRAIS D'EXPLOITATION*

***Affaire du 7, avenue Homewood, à Hamilton***
***Appel nº SW-0538-88***
***Le 7 mars 1990***

Le locateur interjette appel d'un arrêté du ministre, faisant valoir, entre autres, que le ministre n'a pas reconnu le fait que le locateur a exercé les fonctions de surintendant, notamment tout l'entretien de l'extérieur et le nettoyage des aires communes à l'intérieur.

La Commission, évaluant le travail du locateur à 7,50 $ l'heure, 5 heures par semaine, a inclus la somme correspondante dans les frais d'exploitation de l'ensemble d'habitation.

## *Questions relatives aux dépenses d'immobilisations*

### *LA COMMISSION CONTREBALANCE DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS*

***Affaire du 2420, rue Barton est et du 40, avenue Barlake, à Hamilton***
***Appels nº SW-0040-87 et SW-0041-87***
***Le 24 mai 1989***

Le locateur a installé un système de télévision satellite à un coût légèrement supérieur à 22 000 $. En se fondant sur la situation et la preuve fournie à l'audience, la Commission a constaté que le système en question représentait une réduction de service pour les locataires. La Commission a conclu que le coût du système satellite était compensé par la réduction de service et installations telle que constatée par la Commission, et par le montant actuellement compris dans les loyers pour la cablôdistribution.

### *ENTIÈRE RECONNAISSANCE DE LA PERTE FINANCIÈRE IMPUTABLE AU FINANCEMENT DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS*

***Affaire du 125, rue Twenty-second, à Etobicoke***
***Appel nº C-2223-86***
***Le 24 janvier 1990***

Conformément à l'article 20 du Règlement de l'Ontario 440/87, la Commission a ajouté le coût direct des dépenses d'immobilisations terminées pour l'essentiel dans les douze mois suivant l'acquisition au prix d'achat de l'ensemble d'habitation. L'ensemble d'habitation a essuyé une perte financière et la Commission, estimant que le financement accru par suite de l'ajout des dépenses d'immobilisations au prix d'achat devait être assujetti au plafond de 5 % fixé au paragraphe 79 (3) de la loi, a reconnu pleinement les dépenses d'immobilisations dans la première année. La Commission a calculé le coût direct des dépenses d'immobilisations et amorti cette somme sur 25 ans, moyennant un taux d'intérêt de 10 %. Le montant annualisé a alors été reconnu comme élément de l'augmentation de loyer justifiée.

### *COMMISSION LIÉE PAR UN ARRÊTÉ CONDITIONNEL ANTÉRIEUR DANS UNE RÉVISION ULTÉRIEURE POUR TOUT L'IMMEUBLE*

***Affaire du 20, Carabob Court, à Scarborough***
***Appel nº C-0509-89***
***Le 25 janvier 1990***

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté du ministre parce que, entre autres, l'arrêté n'a pas reconnu de montant pour la gestion et l'administration dans plusieurs dépenses d'immobilisations, bien que ce montant ait été reconnu dans un arrêté conditionnel rendu antérieurement aux termes de l'article 89 de la loi.

La Commission a estimé que les montants reconnus dans un arrêté conditionnel devaient également être reconnus dans une révision ultérieure pour tout l'immeuble, sauf si la dépense réelle est « sensiblement plus élevée ou moins élevée » que la dépense projetée. Étant donné que les dépenses réelles se situent dans une fourchette de 5 % de la dépense projetée, la Commission a reconnu la demande du locateur visant un montant reconnu pour la gestion et l'administration.

### *LA COMMISSION CONSTATE UNE NÉGLIGENCE INTENTIONNELLE PERMANENTE*

***Affaire du 25, avenue Walton, à Kitchener***
***Appel nº SW-0250-89***
***Le 6 février 1990***

En 1984, le locateur a remplacé un système d'alimentation en eau chaude vieux de 25 ans par deux chauffe-eau alimentés au gaz. Ces chauffe-eau ont été ultérieurement remplacés en 1987 après plusieurs visites d'entretien et l'installation d'un système d'adoucissement de l'eau.

Toutefois, comme le locateur n'a pas entretenu comme il convenait le système d'adoucissement de l'eau, la Commission a estimé que le remplacement des chauffe-eau en 1987 était en partie rendu nécessaire par la négligence intentionnelle permanente du locateur. C'est pourquoi la Commission a réduit de 20 % les coûts directs engagés pour le remplacement des chauffe-eau.

### *GRAND PROJET DE RESTAURATION ET DE RÉNOVATION HISTORIQUE TRAITÉ COMME UNE SEULE DÉPENSE D'IMMOBILISATIONS*

***Affaire du 10, rue Patterson, à Belleville***
***Appel nº E-0313-89***
***Le 21 février 1990***

L'ensemble d'habitation a été bâti en 1876 sur

le modèle des premières maisons de ville victoriennes de Londres. Le locateur a acheté l'ensemble d'habitation en 1977 avec l'intention de le démolir et de construire à sa place un nouvel ensemble polyvalent. Toutefois, par suite des pressions exercées par divers groupes de protection du patrimoine, le locateur a décidé de restaurer l'ensemble d'habitation. Le bien-fonds a été, par la suite, désigné « lieu historique » et le locateur a entrepris d'importants travaux de restauration et de rénovation de juin 1984 à février 1988. Le ministre n'a pas reconnu le projet comme une seule dépense d'immobilisations, mais l'a au contraire fractionné en plusieurs éléments. Résultat : les éléments réalisés en dehors de l'année de la dépense d'immobilisations n'ont pas été reconnus.

La Commission a estimé que le projet de restauration et de rénovation historique constituait une seule dépense d'immobilisations qui a été terminée pour l'essentiel en février 1988. En conséquence, le coût direct total du projet a été amorti sur une durée de vingt ans.

### *PAS DE MONTANT RECONNU POUR LA GESTION ET L'ADMINISTRATION SI LE LOCATEUR EMPLOIE UN CHEF DE CHANTIER*

***Affaire du 1836, rue Queen est, à Toronto***
***Appel nº C-0930-88***
***Le 21 février 1990***

Le locateur a retenu les services d'un entrepreneur qui a joué le rôle de chef de chantier et d'entrepreneur général. L'entrepreneur devait engager les sous-traitants, superviser les travaux et informer le locateur des paiements à effectuer aux sous-traitants. Les factures de l'entrepreneur mentionnaient des frais de « supervision ».

Dans son calcul du montant reconnu des dépenses d'immobilisations, la Commission n'a pas reconnu de montant pour la gestion et l'administration. Elle a estimé que, si le locateur emploie un chef de chantier ou un entrepreneur général, il a, en fait, délégué les fonctions de gestion et d'administration au chef de chantier ou à l'entrepreneur général qui, à son tour, en facture le coût au locateur. Ainsi, lorsque ces coûts font partie des dépenses d'immobilisations, on ferait double emploi en reconnaissant un montant pour la gestion et l'administration.

### *REFUS DE RECONNAÎTRE UN MONTANT POUR LA GESTION ET L'ADMINISTRATION*

***Affaire des 2020, 2054, 2056, 2030, 2077, promenade Barsuda et 2025, Ambridge Court***
***Appel nº C-0070-89***
***Le 22 février 1990***

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté du ministre, faisant valoir que, entre autres, le ministre avait omis de lui reconnaître un montant pour la gestion et l'administration relativement à la pose d'un nouveau toit. La société qui est aussi le locateur a déclaré que les surintendants à son service ont reçu l'ordre de porter une attention particulière au toit et qu'un de ses directeurs avait fait le tour des terrains de l'ensemble d'habitation pour veiller à ce qu'ils restent propres. Les témoignages des locataires résidant dans l'ensemble d'habitation ont toutefois indiqué que la supervision exercée par le locateur était inefficace et que l'on n'a pas tenu compte des plaintes des locataires.

La Commission a estimé que le locateur n'avait pas suffisamment supervisé le chantier. En formulant cette conclusion, la Commission a fait une différence entre les conclusions de la cause **Tatsis v. Barbara Apartments** (1982), 132 D.L.R. (3d) 53 (Cour divisionnaire de l'Ontario) et le présent appel, déclarant que l'article 13 du Règlement de l'Ontario 440/87

exige que la Commission examine s'il y a eu ou non une supervision. La Commission a interprété le terme « supervision » de façon à y inclure un élément de gestion, qu'il est possible de distinguer d'une évaluation des normes d'entretien à titre d'élément de ce qui fait la qualité de la gestion. La Commission s'est abstenue de toute conclusion générale sur la qualité de la gestion, évaluant plutôt la qualité de la supervision.

## *Exemptions*

### *L'EXEMPTION VISÉE À L'ALINÉA 4 (1) e) S'APPLIQUE SI LE LOCATEUR FOURNIT DES SOINS*

***Affaire des appartements 105 et 106, 11873, chemin Tecumseh, à Tecumseh***
***Appel nº SW-0408-89***
***Le 5 mars 1990***

Deux appartements de l'ensemble d'habitation ont été loués à l'association pour les déficients mentaux du comté d'Essex. Dans une demande de révision pour tout l'immeuble, le locateur a fait admettre sa position, à savoir que les deux appartements tombaient sous le coup de l'exemption prévue à l'alinéa 4 (1) e) à titre de logements occupés à des fins thérapeutiques ou pour y recevoir des soins. En appel, la Commission a estimé que, pour qu'il y ait exemption, les « soins » doivent être fournis et doivent être dispensés dans des lieux qui sont comme un établissement ou qui peuvent autrement être raisonnablement désignés comme des lieux où l'on peut obtenir des soins, et que ce soit une condition de la location.

### *EXEMPTION DE LOCAUX D'HABITATION APPARTENANT À UN CONSEIL DE L'ÉDUCATION EN VERTU DE L'ALINÉA 4 (3) c) DE LA LOI*

***Affaire du 301, rue Ontario, à Schreiber***
***Appel nº N-2232-88***
***Le 6 mars 1990***

Le locateur, le Conseil de l'éducation de Lake Superior, a cherché à faire exempter de l'application de la loi des locaux d'habitation consistant en 33 résidences unifamiliales et 3 ensembles d'appartements. Le conseil de l'éducation offrait ces locaux d'habitation subventionnés comme moyen d'attirer des enseignants dans le Nord de l'Ontario. Les occupants de ces locaux d'habitation étaient des enseignants et d'autres employés au service du Conseil de l'éducation.

S'appuyant sur la cause **A.-G. (Ontario) and Tufford Rest Home** (1981), 30 L.R. (2d) 636 (Cour de comté), la Commission a estimé que le conseil de l'éducation était un établissement. La Commission a décidé, en outre, que le conseil de l'éducation était un « établissement d'enseignement » fournissant un logement à des étudiants ou à des membres de son personnel. Les locaux d'habitation en cause ont donc été exemptés en vertu de l'alinéa 4 (3) c).

# III Sommaire du rôle

La Commission a reçu en tout 2 111 appels au cours de son troisième exercice. Les causes entendues par la Commission entrent dans deux grandes catégories, à savoir les révisions pour tout un immeuble (article 74) et les remboursements d'excédent de loyer (article 95). La présente section donne une vue d'ensemble de ces deux grandes catégories, ainsi que des causes ayant trait aux hôtels-résidences (article 13); on y trouve aussi une brève description des endroits où la Commission a tenu ses audiences et du nombre de demandes de renseignements qu'elle a reçues de la population.

## *Révision pour tout un immeuble Article 74*

*En vertu de la loi, un locateur peut présenter une demande de révision pour tout un immeuble visant à obtenir une augmentation de loyer supérieure au taux annuel fixé par le ministre du Logement. Ce taux était de 5,2 % en 1987, de 4,7 % en 1988 et de 4,6 % en 1989 et 1990.*

La Commission a reçu 1 219 appels visant une révision pour tout un immeuble; ces appels touchaient 34 221 logements locatifs. La Commission a tenu des audiences dans le cas de 722 demandes de révision, qui touchaient 25 384 logements locatifs; par ailleurs, l'un des appelants a retiré 140 appels touchant 787 logements locatifs avant la tenue de l'audience. La Commission a rendu une décision dans 573 appels touchant 28 095 logements locatifs. Le taux d'augmentation permis par la Commission s'est élevé en moyenne à 11,64 % tandis que l'augmentation fixée à l'étape initiale par le ministre était de 10,54 %. Les décisions rendues par la Commission dans ces 573 appels se répartissent ainsi : dans 220 cas, elle a confirmé l'arrêté du ministre; dans 244 dossiers, elle a octroyé des augmentations de loyer supérieures aux augmentations permises à l'étape initiale; dans 109 appels, enfin, elle a fixé des augmentations inférieures à celles de l'étape initiale.

## *Remboursement d'excédent de loyer Article 95*

*Les dispositions de la loi concernant le remboursement d'un excédent de loyer interdisent le versement d'augmentations illégales de loyer et prévoient la fixation du loyer maximal qui peut être légalement demandé.*

Des locataires ont interjeté, au total, 649 appels ayant pour objet le remboursement d'un excédent de loyer auprès de la Commission durant l'exercice. La Commission a tenu des audiences dans 429 cas et a rendu un ordre de remboursement dans 416 cas. Ces 416 cas se répartissent ainsi : dans 238 cas, la Commission a confirmé l'arrêté du ministre; dans 46 dossiers, elle a accordé des remboursements de loyer supérieurs aux remboursements octroyés à l'étape initiale; dans 132 appels, enfin, elle a fixé des remboursements inférieurs à ceux de l'étape initiale. Les appelants concernés ont retiré 103 appels avant la tenue de l'audience au cours de l'exercice.

Le montant moyen des remboursements fixés sur ordre de la Commission s'élevait à 1 058,35 $, alors que le remboursement moyen fixé à l'étape initiale était de 1 186,16 $.

## *Hôtels-résidences Article 13*

*L'article 13 décide de l'application de la loi.*

La Commission a réglé un grand nombre d'appels touchant à l'exemption des hôtels-résidences en vertu du paragraphe (2) de l'article 4 et du paragraphe (3) de l'article 13 de la *loi*, appels qu'elle avait accueillis au cours de l'exercice précédent et reportés au dernier exercice. La Commission a entendu 908 appels (649 appels dans la région du Centre et 256 appels dans la région de l'Est). Le 31 mars 1990, le rôle de la Commission contenait encore 199 appels.

## *Audiences tenues dans les collectivités*

Dans près de la moitié des cas, les membres de la Commission se sont déplacés dans diverses collectivités pour y entendre des appels. Le pourcentage des audiences tenues à l'extérieur des bureaux régionaux était de 82 % dans la région du Sud-Ouest (London), de 71 % dans la région du Nord (Sudbury), de 61 % dans la région de l'Est (Ottawa) et de 20 % dans la région du Centre (Toronto). Dans la région du Centre, la plus grande partie des audiences devait se tenir sur le territoire de la communauté urbaine de Toronto.

## *Demandes de renseignements du public*

En tout, la Commission a reçu 53 462 demandes de renseignements au cours de l'exercice, et ce, principalement par téléphone (95 % de toutes les demandes). Deux fois plus de locataires que de locateurs ont communiqué avec la Commission pour se renseigner sur divers sujets tels que la procédure d'appel prévue par la *loi*, diverses dispositions de la loi sur la révision des loyers et la situation de leur appel. Le nombre de demandes reçues au cours de l'exercice a connu une hausse marquée par rapport à l'exercice précédent.

# IV Budget et dépenses

Le budget approuvé de la Commission de révision des loyers pour l'exercice allant du 1er avril 1989 au 31 mars 1990 s'élevait à 13,9 millions de dollars. Le tableau suivant donne la ventilation par grandes catégories comptables des prévisions et des dépenses réelles vérifiées :

| Dépenses | 1989 - 1990 | 1989 - 1990 | 1988 - 1989 |
|---|---|---|---|
| | Prévisions | Dépenses réelles | Dépenses réelles |
| Traitements et salaires | 7 521 700 $ | **5 412 256 $** | 3 788 061 $ |
| Avantages sociaux | 1 002 700 $ | **649 289 $** | 457 066 $ |
| Transports et communications | 1 129 800 $ | **717 063 $** | 553 136 $ |
| Services | 3 005 300 $ | **2 310 539 $** | 2 638 923 $ |
| Fournitures et matériel | 1 280 000 $ | **695 108 $** | 954 874 $ |
| **Total** | 13 939 500 $ | **9 784 255 $** | 8 392 060 $ |

Les dépenses réelles de l'exercice, qui se sont élevées à 9,8 millions de dollars, sont supérieures de 17 % à celles de l'exercice précédent, mais inférieures de 30 % aux dépenses prévues. La Commission explique cette hausse des dépenses par l'augmentation importante, par rapport à l'exercice précédent, du nombre des appels entendus et des demandes de renseignements reçues. La Commission continue de suivre de près sa charge de travail en s'efforçant de garder à un niveau minimum les nominations en son sein et au sein de son personnel.

# V Notices biographiques des membres et de la présidente

Le 31 mars 1990, la Commission comptait quarante (40) membres, y compris la présidente et le vice-président, au service du public. Ces membres nommés par décret proviennent de diverses communautés. Ils possèdent donc un grand éventail de compétences qui se complètent et qui leur permettent de représenter la population hétérogène de l'Ontario. Les membres de la Commission ont des antécédents fort variés, qu'il s'agisse des affaires, du droit, d'autres commissions et conseils, de l'immobilier, de la comptabilité, de l'enseignement, du journalisme, de la politique municipale et provinciale, de l'élaboration de la politique sociale, de l'assurance, de l'aide juridique ou de l'analyse des politiques publiques. Ils permettent donc à la Commission d'aborder la résolution des problèmes d'un point de vue multidisciplinaire et de tirer parti de l'expérience enrichissante des programmes précédents de révision des loyers.

***ROBERT BÉLANGER, membre***

M. Bélanger a occupé un certain nombre de postes au sein de l'Administration fédérale. Au cours de sa carrière, il a été membre d'organismes communautaires à l'échelon local, provincial et national. Plus particulièrement, M. Bélanger est connu pour sa contribution de longue date au Conseil de l'éducation d'Ottawa à titre de dirigeant. Il est titulaire d'un baccalauréat en droit international et constitutionnel canadien de l'Université d'Ottawa, et il est bilingue.

***VICTOR WILLIAM (BILL) BELFONTAINE, membre***

M. Belfontaine a passé dix-neuf ans sur la scène politique municipale à titre de conseiller municipal et de contrôleur du conseil municipal de Scarborough et de conseiller municipal de la communauté urbaine de Toronto. En outre, la Commission peut profiter de sa grande expérience du marketing, de l'administration et de la consultation. Ancien pilote des Forces aériennes canadiennes, M. Belfontaine est publicitaire agréé. M. Belfontaine a aussi participé à des programmes d'action sociale, à des conseils de bénévoles et à des efforts de promotion des arts et de la culture.

***ROBERT S. BENTLEY, membre***

Avant d'être nommé à la Commission de révision des loyers, M. Bentley était membre de la Commission de location résidentielle, où il a fait office d'agent de révision des loyers, de commissaire de première instance et de commissaire aux appels. Ancien maire de Barrie, M. Bentley a une grande expérience à titre d'expert-conseil en finances, en assurance et en affaires. En plus d'avoir poursuivi des études supérieures, M. Bentley est membre de la Society of Professionals in Dispute Resolution of North America et de l'Institut d'assurance du Canada. M. Bentley est membre de la Commission depuis six ans.

***ROGER E. BOIRE, membre***

La carrière de M. Boire s'est déroulée au sein du service des ventes et du marketing de plusieurs sociétés. Gestionnaire expérimenté, il est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université Sir George Williams (maintenant l'Université Concordia) avec spécialisation en comptabilité. En plus d'être très présent

au sein de sa collectivité, M. Boire s'est particulièrement intéressé au mouvement d'habitation coopérative pendant cinq ans. Il parle l'anglais et le français.

***MARIJANA BRALA, membre***

Ancienne administratrice de la révision des loyers, M^me^ Brala est aussi avocate et a pratiqué le droit civil, administratif, immobilier, commercial et des sociétés. M^me^ Brala est titulaire d'un baccalauréat en droit de Osgoode Hall et d'un baccalauréat en psychologie de l'Université de Toronto. Elle parle couramment le croate et connaît bien plusieurs autres langues slaves.

***PARDUMAN P. CHADHA, vice-président***

Avant d'être nommé à la Commission de révision des loyers, M. Chadha était au service de la Commission de location résidentielle, au sein de laquelle il a occupé les postes d'analyste principal des coûts, de superviseur principal responsable du groupe de soutien technique, de chef des services techniques et, enfin, de chef des finances et de la planification. Il avait auparavant occupé les postes de chef adjoint des finances, d'agent en chef du budget, de contrôleur et de sous-directeur (finances) au sein de divers organismes du secteur public.

M. Chadha est titulaire d'un baccalauréat en commerce, d'une maîtrise en commerce et d'une maîtrise en administration de l'Université Western Ontario, ainsi que d'un titre officiel en comptabilité (C.M.A.).

***LORRAINE FAOUAZ, membre***

Ancienne membre à temps partiel de la Commission de révision de l'aide sociale, M^me^ Faouaz est titulaire d'un diplôme en administration des affaires et est étudiante à temps partiel en économie. Elle parle l'anglais et le français, ainsi que l'arabe et l'italien.

***ANDREW FENUS, membre***

L'expérience dont M. Fenus fait profiter la Commission touche aux affaires législatives, à l'analyse des politiques et à la gestion financière. Diplômé des Universités Queen's et McGill et titulaire d'une maîtrise en administration publique, M. Fenus a de solides antécédents en élaboration des politiques et en administration des programmes à l'échelon fédéral. M. Fenus a aussi fait office de coordonnateur à la recherche d'un groupe de travail sur l'emploi dans la fonction publique (le comité D'Avignon). En outre, M. Fenus est expert-conseil en finances et assureur-vie agréé (AVA).

***DIAN FORSEY, membre***

Au cours de sa carrière, M^me^ Forsey a acquis de l'expérience en administration des affaires, en analyse des politiques, en planification, en organisation et en communication. Elle a participé à l'administration de plusieurs programmes fédéraux. Titulaire d'un baccalauréat de l'Université Memorial, elle a aussi étudié l'administration des affaires au Collège John Abbot de Montréal.

***MIRIAM FREILICH, membre***

Avant de devenir membre de la Commission, M^me^ Freilich était responsable des approvisionnements de la société Work Wear Corporation of Canada Limited. Elle a également fait office de coordonnatrice adjointe au directeur des régions du prestigieux Weizman Institute of Science.

***SUPARNA GHOSH, membre***

M^me^ Ghosh était auparavant au service d'une importante société internationale de réassurance, où elle s'occupait de litiges et de différends. M^me^ Ghosh a aussi travaillé à titre de présentatrice et de scripteure pour une émis-

sion de radio multiculturelle très suivie en Ontario.

Titulaire d'une maîtrise avec spécialisation en mathématiques, M^me^ Ghosh parle l'hindi, le bengali et le punjabi. Elle est aussi une artiste talentueuse : ses oeuvres ont fait l'objet d'expositions à Toronto, à New York et au Grand Palais, à Paris.

***NAOMI A. GOLDIE, membre***

M^me^ Goldie a fait office de chef de cabinet auprès de plusieurs ministres de l'Ontario et, depuis juin 1985, de commissaire à la Commission de location résidentielle. Elle a fréquenté le Collège des Beaux-arts de l'Ontario, à Toronto.

***ROSALYN HAZELLE-SPENCER, membre***

Ancienne membre à temps partiel du Conseil de révision ontarien des dossiers psychiatriques, M^me^ Hazelle-Spencer a servi diverses minorités sur le plan de l'aide juridique et de l'éducation tant dans le contexte de la révision des loyers qu'en développement communautaire. M^me^ Hazelle-Spencer est titulaire d'un baccalauréat en sociologie de l'Université York.

***JOE HAZLEWOOD, membre***

M. Hazlewood était auparavant membre du personnel de la Direction des services de révision des loyers. Il fut directeur intérimaire et le seul administrateur de la révision des loyers du bureau de East York. M. Hazlewood travaille dans le secteur de la révision des loyers depuis 1970, année où il est entré au service de l'ancien programme de révision des loyers à titre d'administrateur.

***MUMTAZ JIWAN, membre***

M^me^ Jiwan était auparavant au service du cabinet d'avocats Stikeman, Elliot, après avoir travaillé au sein du cabinet Blake, Cassels and Graydon. M^me^ Jiwan est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en sciences politiques et en économie du collège Western, d'Oxford (Ohio).

***LINDA KAMERMAN, membre***

M^me^ Kamerman était, depuis juillet 1986, commissaire à temps partiel à la Commission de location résidentielle. Elle fut aussi, entre autres, directrice de la production aux Éditions Richard DeBoo. M^me^ Kamerman est titulaire d'un baccalauréat ès arts et d'un baccalauréat en droit de l'Université de Calgary; elle parle l'anglais, le français, le tchèque et l'allemand.

***MAUREEN D. LACROIX, membre***

M^me^ Lacroix intervient depuis longtemps dans le secteur de la politique sociale en oeuvrant au sein de nombreux organismes communautaires. Elle est titulaire d'un baccalauréat en philosophie et en études religieuses et d'un diplôme en soins infirmiers. M^me^ Lacroix parle l'anglais et le français.

***JOE-ANDRE MARLEAU, membre***

M. Marleau fait profiter la Commission de ses connaissances et de son expérience en immobilier. Il a suivi un cours en commerce du collège Bourget, de Rigaud (Québec). M. Marleau est Franco-Ontarien et bilingue.

***DONNA MCGAVIN, membre***

L'expérience professionnelle de M^me^ McGavin se situe dans l'immobilier et dans le marketing. Bénévole très dévouée, elle a fait des études supérieures à Vancouver, à Washington, à Oslo, à Tel Aviv et à Québec.

***KATHLEEN MCMILLAN, membre***

M^me^ McMillan a travaillé dans les secteurs de l'analyse et de la rédaction de lois, des audien-

ces publiques, des conseils financiers et des placements immobiliers. Elle a aussi occupé le poste d'agente d'éducation auprès du Conseil des normes de location résidentielle de l'Ontario. M^me^ McMillan est bilingue et est titulaire d'un baccalauréat avec spécialisation en économie et en gestion.

***PAUL MILBOURN, membre***

M. Milbourn était commissaire à temps partiel à la Commission de location résidentielle depuis juillet 1986. Ancien conseiller juridique de la Société Radio-Canada, M. Milbourn fut aussi analyste de recherche et directeur de programmes à l'Institute of Urban Affairs and Research de l'Université Howard, de Washington (D.C.). Il est titulaire d'une maîtrise en droit de l'Université de Pennsylvanie et d'un baccalauréat en droit de l'Université McGill. Il détient aussi une maîtrise en économie de l'Université Howard.

***NICHOLAS L. MYRHOROD, membre***

M. Myrhorod a passé plus de dix ans au sein de la Commission de location résidentielle à titre d'agent de révision des loyers, de commissaire, de commissaire aux appels et de commissaire aux appels principal. Il a travaillé dans les domaines de l'hôtellerie, des ventes et de l'immobilier. En plus de l'anglais, il parle l'allemand, le russe, l'ukrainien et le polonais.

***SUNNY NG, membre***

M. Ng a acquis son expérience dans le secteur privé, dans les domaines de l'immobilier et des finances. M. Ng est titulaire d'un baccalauréat en études administratives de l'Université York; il a aussi travaillé en informatique, dans le bâtiment et en gestion.

***DOULGAS NIBLOCK, membre***

M. Niblock participe au programme de révision des loyers de l'Ontario depuis 1976. En plus de son expérience en arbitrage auprès de la Commission de location résidentielle, M. Niblock a une solide expérience en finances et est également comptable agréé.

***RONALD OSWALD, membre***

M. Oswald a fait carrière dans les secteurs de la politique et du développement agricoles, auxquels il a apporté une grande contribution. Ancien président de la Canadian Cattlemen's Association, il fut également conseiller du canton d'Elderslie et membre du conseil d'administration de l'hôpital du district de Chesley.

***DAVID OWEN, membre***

Ancien président et conseiller scolaire du Conseil de l'éducation de Scarborough, M. Owen est aussi membre du Conseil de santé de Scarborough et du Conseil de l'éducation de la communauté urbaine de Toronto. M. Owen a toujours été un chef de file dans sa collectivité; à ce titre, il a reçu divers prix et a lancé de nombreux programmes communautaires.

***STYLI G. PAPPAS, membre***

M. Pappas a une vaste expérience du secteur privé, notamment de l'immobilier. Il a aussi joué un grand rôle au sein d'organismes communautaires, particulièrement dans la communauté grecque de Toronto.

***DONALD PATERSON, membre***

M. Paterson fut député d'Essex-Sud à l'Assemblée législative de l'Ontario de 1963 à 1975. Il fut aussi directeur général de son entreprise familiale et membre du conseil consultatif sur les prêts d'une grande société de fiducie.

***E. JACK POLLOCK, membre***

Avant d'entrer à la Commission, M. Pollock

travaillait à la Commission de location résidentielle. Membre du conseil des commissaires de cette commission depuis 1979, M. Pollock y occupait aussi le poste de commissaire aux appels principal. Auparavant, il avait consacré un certain nombre d'années au programme créé en vertu de la *Loi de 1981 sur la révision des loyers des locaux d'habitation*. M. Pollock a été président d'une société de génie et directeur général du service de l'électronique de la Compagnie Générale Électrique du Canada. Il est titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires.

***BERNICE RADE, membre***

M^me^ Rade était auparavant au service de la Commission de révision de l'évaluation foncière. Elle a occupé la charge de sous-préfet au sein du conseil du canton de Sarnia et au sein du conseil du comté de Lambdon pendant six ans. Elle déménagea ensuite à Sarnia, dont elle fut conseillère municipale pendant six ans. Elle entra ensuite au service de la Commission de révision de l'évaluation foncière. En outre, M^me^ Rade a participé à la gestion de quatre entreprises familiales de 1953 à 1978. Enfin, elle connaît bien le secteur de l'immobilier et elle parle le polonais.

***F. DONALD ROSEBRUGH, membre***

M. Rosebrugh est un ancien président de la société Allied Machinery and Supply Ltd. et de la société Dover Corporation (Canada) Ltd. Il a une solide expérience de la vente, du marketing et de la gestion. De plus, M. Rosebrugh fut président et administrateur de divers organismes et sociétés. Il a fait des études de génie à l'Université de Toronto.

***E.A. SEABORN, membre***

M. Seaborn est un ancien membre de la Commission des affaires municipales de l'Ontario, dont il a fait partie pendant douze ans. Il fut également membre à temps partiel du Tribunal d'appel des accidents du travail. M. Seaborn vient du secteur de la publicité et des relations publiques : il a passé vingt ans au service de l'agence de publicité Vickers and Benson.

***DENIS SEXTON, membre***

Avant d'être nommé membre de la Commission, M. Sexton était secrétaire-trésorier du Syndicat international des travailleurs unis de l'alimentation et du commerce. En plus d'avoir été représentant syndical au sein du conseil d'administration de la fiducie de trois caisses de retraite, il occupa des postes de direction au sein de plusieurs autres syndicats. M. Sexton a reçu un diplôme du collège St. Mary's de Dublin, en Irlande.

***NINA G. STANWICK, membre***

M^me^ Stanwick était auparavant à la Commission de location résidentielle. Diplômée de l'école de droit de Osgoode Hall en 1980, elle travaillait au sein de cette commission depuis le 1^er^ janvier 1984. M^me^ Stanwick a aussi enseigné les mathématiques au niveau secondaire.

***GLENN R. TAIT, membre***

M. Tait a occupé les fonctions de commissaire aux appels auprès de la Commission de location résidentielle pendant douze ans et de chef de bureau régional auprès de la Commission pendant deux ans. Il est titulaire d'un diplôme en administration des affaires du collège Northern d'arts appliqués et de technologie de Kirkland Lake, en Ontario.

***DOROTHY THOMAS, membre***

Ancienne conseillère municipale de la ville de Toronto, M^me^ Thomas s'intéresse depuis longtemps aux questions touchant les loca-

taires. Elle a participé au lancement de plusieurs coopératives de logement et fut vice-présidente de Cityhome. Elle a participé à de nombreux groupes communautaires intervenant dans les domaines de l'environnement, de la santé, du patrimoine historique et des arts. Ancienne journaliste, M^me^ Thomas est titulaire d'un diplôme en philosophie de l'Université de Toronto.

***MARY ELLEN (RUSTY) TOROBIN, membre***

La carrière de M^me^ Torobin lui a permis de joindre une expérience dans l'élaboration de la politique à la pratique directe dans des domaines tels que le logement et les questions intéressant les personnes âgées. Elle a agi à titre de conseillère auprès de divers services des administrations fédérale, provinciale, régionale et municipale, d'hôpitaux et d'organismes bénévoles et autres. Elle est titulaire d'un diplôme en psychologie du collège St. Patrick's, de l'Université d'Ottawa et de l'Université Carleton. Elle a aussi étudié l'économie à l'Université de Toronto et le travail social à l'Université Carleton.

***MARGARET J. WEIR, membre***

M^me^ Weir fait profiter la Commission de son expérience dans l'immobilier et de sa grande participation à la vie de sa collectivité. M^me^ Weir est titulaire d'un baccalauréat en anglais et en philosophie de l'Université Western Ontario.

***PHILOMEN WRIGHT, membre***

M^me^ Wright était directrice des services bancaires aux particuliers de la Banque Toronto-Dominion. Elle est titulaire d'un diplôme en études administratives de l'Université York et d'un baccalauréat de l'Université des Antilles. M^me^ Wright fut aussi directrice administrative du comité sur les relations entre les races et les ethnies de la ville de North York. Lauréate de nombreux prix en reconnaissance de son action communautaire, M^me^ Wright fut aussi membre du Conseil des affaires collégiales-collèges d'arts appliqués et de technologie.

# *Notice biographique de la présidente*

Présidente et chef de la direction de la Commission de révision des loyers depuis mars 1987. Cette commission est l'instance d'appel prévue dans la loi ontarienne sur la révision des loyers.
M^me^ Ray a consacré la plus grande partie de sa carrière à l'administration de politiques nationales fondées sur diverses lois.

## *Faits saillants :*

### *DIRECTRICE GÉNÉRALE*

*Ministère du Travail du Canada*
*Bureau de la main-d'oeuvre féminine (1979-1984)*

- M^me^ Ray a proposé et mis en oeuvre diverses modifications apportées au droit fédéral du travail, qui ont eu pour résultat l'amélioration des congés de maternité, de paternité et d'adoption, ainsi que la mise en oeuvre plus stricte de règles prévoyant une rémunération égale pour un travail de valeur égale.
- M^me^ Ray a proposé et encadré une enquête à l'échelle nationale sur le travail à temps partiel, qui a entraîné la modification sous plusieurs rapports de la politique établie.
- M^me^ Ray a proposé la tenue de la première conférence nationale canadienne sur la technologie et le milieu de travail, dont elle a été coprésidente.
- M^me^ Ray a proposé la mise sur pied du groupe de travail de Travail Canada sur la micro-électronique et l'emploi, dont elle fut membre. Le rapport de ce groupe de travail, intitulé **La micro-électronique au service de la collectivité**, a entraîné la modification de diverses lois et politiques au Canada et à l'étranger.

### *SECRÉTAIRE*

*Commission de l'unité nationale Pépin-Robarts (1977-1979)*

- M^me^ Ray a mis sur pied et dirigé cette enquête d'envergure nationale sur le partage constitutionnel des pouvoirs. Les recommandations du rapport de cette commission qui s'intitule « **Se retrouver** » continuent d'avoir un effet profond sur le débat constitutionnel au Canada.

### *ADJOINTE PRINCIPALE ET CONSEILLÈRE EN POLITIQUES AUPRÈS DU PREMIER COMMISSAIRE*

*Commissariat aux langues officielles (1971-1977)*

- M^me^ Ray a suivi et évalué l'application de la *Loi de 1969 sur les langues officielles* du Canada.

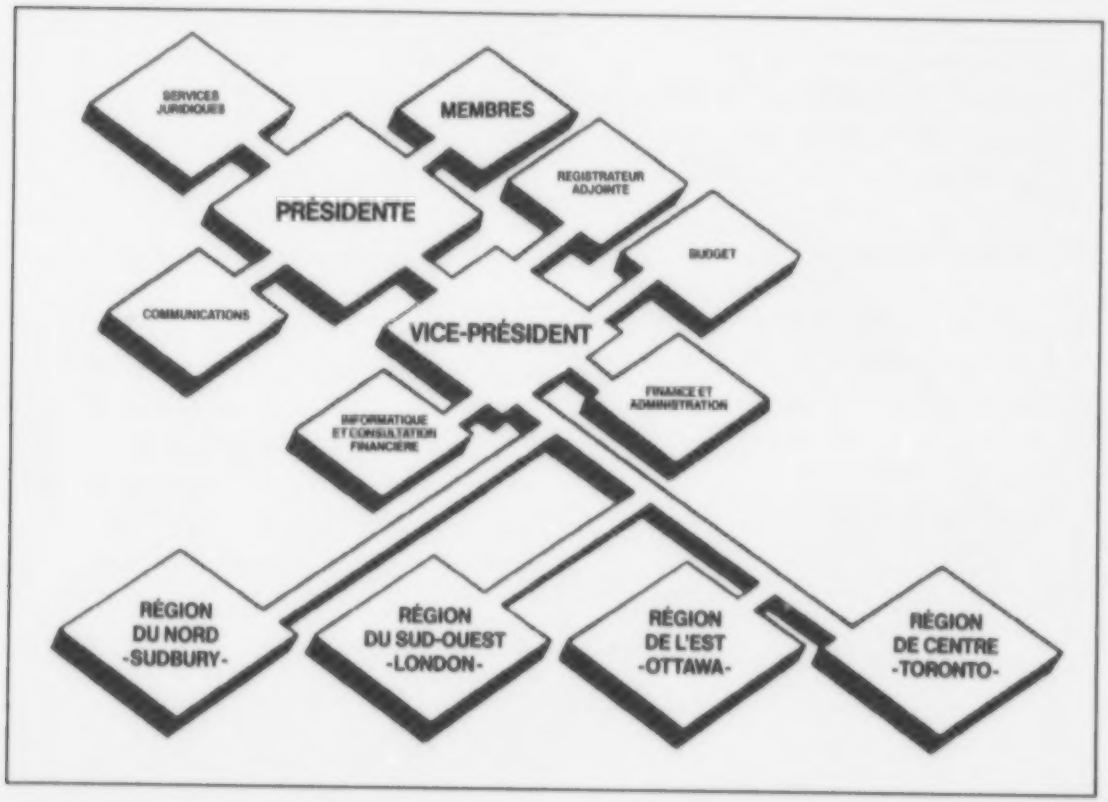
M^me^ Ratna Ray est bilingue. Titulaire d'un doctorat de l'Université d'Ottawa, elle est à l'origine de nombreuses améliorations apportées à la législation et à la politique du travail grâce à sa participation au Bureau international du travail et à l'Organisation pour la coopération et le développement économiques.

# VI Services régionaux et fonctions consultatives de la Commission

Une des priorités de la Commission a été de rendre ses services plus accessibles aux locataires, aux locateurs et aux autres personnes intéressées qui vivent ailleurs qu'à Sudbury, London, Toronto et Ottawa, où se trouvent les bureaux régionaux de la Commission.

Par conséquent, la Commission a confié un grand nombre de ses responsabilités et fonctions à ses bureaux régionaux, tandis que le bureau principal continue de servir principalement de lieu de consultation.

Le diagramme suivant montre, en résumé, les rapports fonctionnels qui existent entre le bureau principal et les bureaux régionaux.



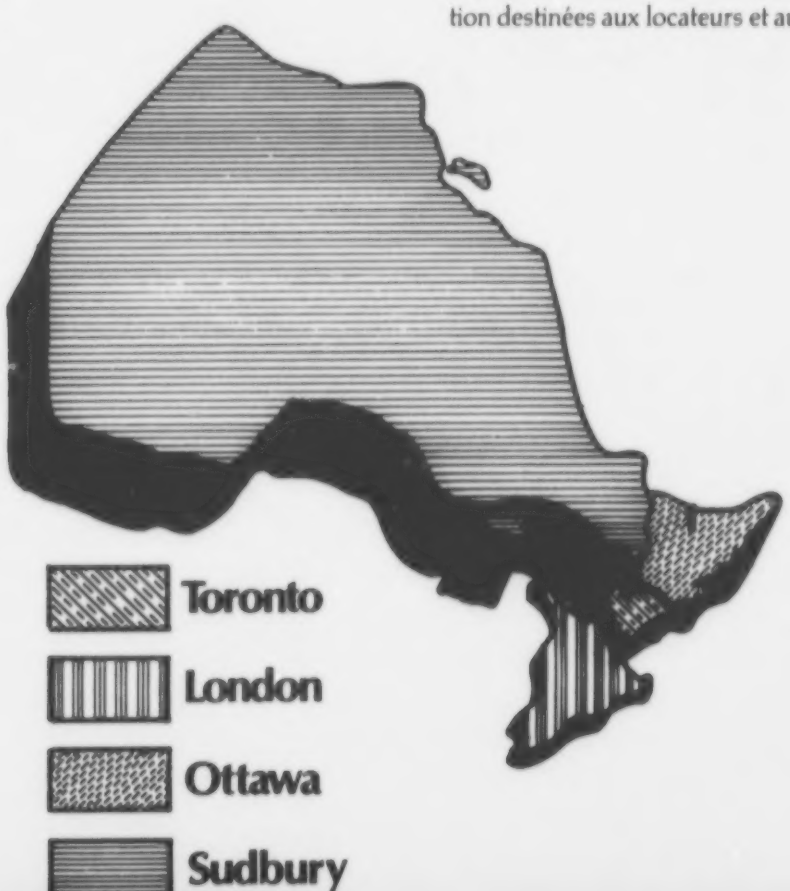
## *Fonctions de la Commission*

Les audiences, au cours desquelles les membres de la Commission entendent et tranchent les appels, constituent la raison d'être de la Commission de révision des loyers. C'est ce service que la Commission vise à offrir de façon expéditive aux parties qui en appellent auprès d'elle des arrêtés du ministre en matière de révision des loyers.

Bien que les membres de la Commission soient aux premières lignes, puisque leur fonction est de tenir des audiences et de trancher les points en litige, ils doivent pouvoir compter sur l'aide de divers services de soutien. Les fonctionnaires employés en vertu de la *Loi sur la fonction publique* sont responsables de la prestation de ces services, dont les fonctions principales sont mentionnées ci-après.

## *Bureaux régionaux :*
### *Sudbury, London, Ottawa, Toronto*

Les quatre bureaux régionaux de la Commission sont situés à Sudbury, à London, à Toronto et à Ottawa. Les régions desservies par ces bureaux sont indiquées sur la carte ci-jointe. Chaque bureau régional compte un certain nombre de membres, dont un membre principal, en plus de personnes responsables de l'analyse et de l'administration, notamment le chef du bureau régional. Les parties peuvent examiner le dossier de leur appel avant l'audience, si elles le désirent, au bureau régional. En outre, les bureaux régionaux offrent au public des renseignements sur la procédure d'appel, le traitement des appels, les audiences, et la situation des appels interjetés auprès de la Commission de révision des loyers. Enfin, les bureaux régionaux tiennent à intervalles réguliers des séances publiques d'information destinées aux locateurs et aux locataires.



## *Bureau principal*

Le bureau principal, situé à Toronto, sert surtout de lieu d'élaboration des orientations générales et joue un rôle de conseiller. Dans le cadre de la décentralisation des responsabilités du bureau principal, les quatre bureaux régionaux ont pris en charge, au cours du dernier exercice, l'établissement du calendrier des audiences. Les fonctions de conseiller et de soutien du bureau principal sont les suivantes :

### *A. Services juridiques*

Une équipe juridique compétente et très expérimentée, détachée du Bureau du procureur général :

- fournit conseils et aide juridiques aux membres de la Commission au cours de leur formation et dans l'exercice de leurs fonctions d'arbitrage, en plus de soutenir la Commission dans l'élaboration de ses orientations générales et de ses directives en matière de procédure et quant aux questions de fond;
- examine les avant-projets d'ordre rédigés par les membres de la Commission afin de s'assurer qu'ils sont conformes à la loi et aux règlements, qu'ils tiennent compte des ordres précédents et pertinents de la Commission et qu'ils n'enfreignent ni les droits de la personne ni les dispositions de la *Charte canadienne des droits*;
- répond aux questions de nature juridique que le public lui pose au sujet des travaux de la Commission.

### *B. Services informatiques et de consultation financière*

Une équipe enthousiaste et compétente :

- participe à la formation des membres et du personnel de la Commission;
- contribue à l'élaboration des orientations générales de nature technique et des méthodes de fonctionnement en plus de fournir des services d'examen de qualité;
- maintient un centre de documentation au bureau principal et dans les bureaux régionaux;
- fournit de l'aide dans le domaine informatique à toute la Commission;
- Cette section est en train d'élaborer un système intégré de consignation des données et de planification, qui repose sur des réseaux locaux et qui peut donc offrir des données exhaustives et à jour, ainsi que d'autres renseignements administratifs, à toute la Commission à partir d'une même base de données.

### *C. Communications*

À titre d'organisme du ministère du Logement, la Commission peut compter sur tous les services de soutien que lui offre le ministère dans ce domaine. La coordonnatrice des communications de la Commission :

- agit comme agent de liaison lorsque les médias, les locataires, les locateurs et le public en général soumettent des demandes de renseignements à la Commission. Elle élabore et met en oeuvre un programme d'information général en collaboration avec les bureaux régionaux. Ce programme comporte des rencontres avec les locataires, les locateurs, et les membres intéressés du public de diverses collectivités, ainsi que la distribution de dépliants, de brochures et de bandes vidéo;
- met en oeuvre un programme d'intervention auprès des minorités linguistiques regroupées principalement dans les régions de la communauté urbaine de Toronto, de Hamilton et d'Ottawa. Ce programme lui permet de diffuser des

renseignements sur la révision des loyers grâce aux liens qu'elle entretient avec des organismes ethnoculturels, des bureaux d'aide juridique et les médias, notamment la télévision multiculturelle, de ces communautés.

### *D. Services d'établissement du budget*

Le coordonnateur du budget :

- dresse les prévisions budgétaires annuelles, surveille les dépenses et prépare les rapports financiers;
- examine, avec le vice-président et la présidente, les priorités et les engagements de la Commission en rapport avec les prévisions et le mécanisme de planification à long terme;
- rédige les propositions motivées des nouvelles mesures.

### *E. Services financiers et administratifs*

La Commission est tenue d'observer les instructions et les directives du Conseil de gestion. Elle doit donc assurer l'efficacité de ses méthodes financières et administratives.

Cette équipe :

- tient les membres et le personnel de la Commission au courant des règles et des méthodes administratives et financières du ministère du Logement et du Conseil de gestion;
- s'assure que les bureaux de la Commission sont entretenus et gérés de façon adéquate et disposent de locaux, de services, de fournitures et de matériel appropriés;
- traite les notes de frais de déplacement, les comptes fournisseurs et les comptes clients de la Commission, en plus d'autoriser le règlement des factures des fournisseurs.

# VII Publications et documents de référence de la Commission

La Commission de révision des loyers a publié les documents suivants :

## Brochures :

- ***Comment faire appel d'une décision de révision des loyers? Quelques réponses...***

En plus du français et de l'anglais, cette brochure est publiée en huit langues, à savoir l'italien, le chinois, le polonais, le grec, le portugais, l'espagnol, l'hindi et le vietnamien. On peut se la procurer dans les bureaux de la Commission ou par l'entremise d'organismes multiculturels de l'Ontario.
La Commission a conçu cette brochure à l'intention des nouveaux Ontariens et des autres résidents qui doivent bien comprendre la procédure leur permettant d'interjeter appel des décisions de révision des loyers auprès de la Commission.

## Bulletins :

- *Vous faites appel? Renseignez-vous... Préparez-vous.*
- *Liste de contrôle*
- *Avis d'appel*
- *Demande pour un comité de trois membres*
- *Conférence préparatoire à l'audience*

## Documents de référence :

- *Résumé des ordres et motifs, volume 1, nos 1 à 4, février 1989 à décembre 1989*
- *Guide de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi sur l'exercice des compétences légales*
- *Guide pour la tenue des audiences - Commission de révision des loyers*
- *Guide préliminaire du traitement des appels*
- *Manuel des méthodes de la Commission de révision des loyers*
- *Directives de la Commission de révision des loyers*
- *Comment faire appel d'une décision de révision des loyers (bande vidéo)*
- *A Hearing in Progress (audience simulée) - (bande vidéo)*
- *Parlons-en! (bande vidéo)*

Il existe des versions française et anglaise de toutes les publications de la Commission. On peut se les procurer en téléphonant, en écrivant ou en se rendant aux bureaux de la Commission. On peut aussi emprunter, auprès du bureau principal de la Commission, des exemplaires des bandes vidéo aux fins de leur projection devant des groupes.
En outre, Publications Ontario vend les rapports annuels de la Commission des exercices 1987-1988, 1988-1989 et 1989-1990, ainsi que des exemplaires de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* et de la *Loi sur l'exercice des compétences légales.*

# VIII Tableaux statistiques

## Résumé statistique

### Nombre de cas

| | Exercice financier 1989 – 1990 | Exercice financier 1988 – 1989 |
|---|---|---|
| 1. *Révision pour tout l'immeuble* | | |
| a.) appels reçus | 1 219 | 906 |
| b.) nombre de logements visés | 34 271 | 19 140 |
| c.) appels entendus | 722 | 492 |
| d.) nombre de logements visés | 25 384 | 16 579 |
| 2. *Remboursement d'excédent de loyer* | | |
| a.) appels reçus | 649 | 604 |
| b.) nombre de logements visés | 649 | 656 |
| c.) appels entendus | 429 | 452 |
| d.) nombre de logements visés | 429 | 453 |
| 3. *Autres* | | |
| a.) appels reçus | 243 | 1 418 |
| b.) nombre de logements visés | 704 | 1 519 |
| c.) appels entendus | 971 | 27 |
| d.) nombre de logements visés | 1 333 | 1 226 |
| 4. *Total des appels* | | |
| a.) appels reçus | 2 111 | 2 928 |
| b.) nombre de logements visés | 35 624 | 21 315 |
| c.) appels entendus | 2 122 | 971 |
| d.) nombre de logements visés | 27 146 | 18 258 |
| 5. *Demandes de renseignements reçues* | 53 462 | 9 437 |
| 6. Calcul du taux d'appel | | |
| a.) révision administrative | 11 439 | 13 283 |
| b.) demandes d'appel (au 31 mars) | 2 111 | 2 928 |
| c.) taux d'appel | 18.45 % | 22.04 % |
| 7. *Ordres rendus* | 1 780 | 544 |
| 8. *Nombre de conférences préparatoires à l'audience* | 423 | 104 |

## Temps consacré à la prestation des services

Nombre moyen de jours écoulés entre la réception de l'appel et l'émission de l'ordre pour :

| | |
|---|---|
| 1. la révision pour tout l'immeuble | *133 |
| 2. le remboursement d'excédent de loyer | *122 |

Le nombre moyen de jours écoulés entre l'audition de l'appel et l'émission de l'ordre :

| | |
|---|---|
| 1. la révision pour tout l'immeuble | *87 |
| 2. le remboursement d'excédent de loyer | *40 |

## Résultats de la révision des loyers

| | |
|---|---|
| 1. Augmentation moyenne en pourcentage ordonnée pour la révision pour tout l'immeuble | 11.64 % |
| 2. Moyenne de l'excédent de loyer perçu tel qu'établi par la Commission ($) | 1 058.35 $ |

*En baisse par rapport à 1988-1989 en raison du plus grand nombre d'appels

## *Résultats de la révision pour tout l'immeuble – article 74*
### *Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990*

| Bureau Régional | Nombre d'appels qui ont donné lieu à un ordre* | Nombre de logements | Répartition des appels: Même loyer qu'à l'étape initiale de la révision | Répartition des appels: Loyer plus élevé par rapport à l'étape initiale de la révision | Répartition des appels: Loyer plus bas par rapport à l'étape initiale de la révision | Résultats des appels: Taux selon l'étape initiale de la revision | Résultats des appels: Taux établi par la Commission | Jours écoulés en moyenne: Du dépôt de l'appel à l'audience | Jours écoulés en moyenne: De l'audience à l'ordre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **CENTRE** | 297 | 18 888 | 119 | 107 | 71 | 10,05 | 10,74 | 131 | 86 |
| **EST** | 100 | 2 236 | 32 | 58 | 10 | 15,74 | 19,11 | 124 | 112 |
| **SUD-OUEST** | 133 | 5 794 | 61 | 52 | 20 | 10,85 | 12,02 | 148 | 62 |
| **NORD** | 43 | 1 177 | 8 | 27 | 8 | 7,13 | 11,38 | 108 | 91 |
| **PROVINCE** | 573 | 287 095 | 220 | 244 | 109 | 10,54 | 11,64 | 133 | 87 |

*A l'exclusion des cas rejetés à l'appel

## *Résultats des appels – article 95*
### *Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990*

| Bureau central | Nombre d'appels* | Nombre d'appels – excédent de loyer à rembourser inchangé | Excédent augmenté: Nombre de logements | Excédent augmenté: Augmentation moyenne ($) | Excédent réduit: Nombre de logements | Excédent réduit: Réduction moyenne ($) | Montant moyen de l'excédent à rembourser pour tous les appels: Etape initiale | Montant moyen de l'excédent à rembourser pour tous les appels: A l'issue de l'appel | Jours écoulés en moyenne: Du dépôt de l'appel à l'audience | Jours écoulés en moyenne: De l'audience à l'ordre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **CENTRE** | 227 | 129 | 28 | 457,50 | 70 | -656,04 | 1 226,15 | 1 080,28 | 117 | 47 |
| **EST** | 50 | 25 | 5 | 727,94 | 20 | -505,82 | 1 321,90 | 1 192,34 | 120 | 52 |
| **SUD-OUEST** | 105 | 67 | 8 | 832,69 | 30 | -568,92 | 1 165,12 | 1 066,01 | 142 | 28 |
| **NORD** | 34 | 17 | 5 | 216,25 | 12 | -354,67 | 784,61 | 691,23 | 130 | 49 |
| **PROVINCE** | 416 | 238 | 46 | 525,93 | 132 | -586,09 | 1 186,16 | 1 058,35 | 122 | 40 |

*A l'exclusion des cas rejetés à l'appel

## *Statistiques sur la charge de travail relative aux appels par bureau régional*

***Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990***

| Bureau régional | Appels non réglés au début de l'exercice financier | | | Appels reçus | | | Appels entendus | | | Rejets retraits | | | Appels non réglés à la fin de l'exercice | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Révision pour tout l'immeuble | Remboursement d'excédent de loyer | Autres | Révision pour tout l'immeuble | Remboursement d'excédent de loyer | Autres | Révision pour tout l'immeuble | Remboursement d'excédent de loyer | Autres | Révision pour tout l'immeuble | Remboursement d'excédent de loyer | Autres | Révision pour tout l'immeuble | Remboursement d'excédent de loyer | Autres |
| **CENTRE** | 300 | 122 | 1 069 | 717 | 327 | 160 | 389 | 256 | 705 | 80 | 52 | 270 | 532 | 139 | 274 |
| **EST** | 95 | 30 | 305 | 150 | 60 | 0 | 142 | 38 | 260 | 25 | 8 | 1 | 80 | 53 | 50 |
| **SUD-OUEST** | 23 | 15 | 19 | 310 | 210 | 23 | 148 | 100 | 5 | 35 | 35 | 10 | 150 | 90 | 27 |
| **NORD** | 19 | 11 | 0 | 50 | 52 | 34 | 33 | 33 | 1 | 9 | 8 | 1 | 15 | 22 | 32 |
| **PROVINCE** | 437 | 187 | 1 393 | 1 219 | 649 | 243 | 722 | 429 | 971 | 153 | 103 | 282 | 781 | 304 | 383 |

## *Demandes de renseignements du public*

***Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990***

| Bureau régional | Nombre total de demandes | Nombre de demandes par mode | | | Nombre de demandes par source | | | Objet de la demande | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | En personne | Téléphone | Courrier | Locateur | Locataire | Autres | État de l'appel | Processus d'appel en vertu de la loi* | Autres renseignements sur la loi* | Autres lois sur la révision des loyers | Autres |
| **CENTRE** | 45 105 | 1 239 | 43 752 | 177 | 13 146 | 27 051 | 4 971 | 11 462 | 15 100 | 11 972 | 102 | 6 441 |
| **EST** | 2 980 | 106 | 2 864 | 106 | 494 | 1 677 | 789 | 736 | 628 | 459 | 264 | 1 034 |
| **SUD-OUEST** | 3 116 | 69 | 2 930 | 117 | 1 025 | 1 554 | 537 | 1 022 | 1 086 | 411 | 264 | 333 |
| **NORD** | 2 218 | 340 | 1 856 | 22 | 616 | 870 | 732 | 420 | 529 | 201 | 513 | 697 |
| **PROVINCE** | 53 462 | 2 046 | 50 902 | 514 | 15 281 | 31 152 | 7 029 | 13 640 | 15 409 | 13 043 | 1 203 | 10 505 |

## *Répartition par type d'immeuble des appels de révision pour tout l'immeuble qui ont fait l'objet d'un ordre*

***Article 74 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation***

***Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990***

| Bureau régional | Maisons unifamiliales | | 2 à 6 logements | | Plus de logements | | Maisons en rangées | | Copropriétés ou coopératives | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre d'appels | Nombre de logements | Nombre d'appels | Nombre de logements | Nombre d'appels | Nombre de logements | Nombre d'appels | Nombre de logements | Nombre d'appels | Nombre de logements | Nombre d'appels | Nombre de logements |
| **CENTRE** | 14 | 14 | 26 | 117 | 195 | 18 695 | 1 | 1 | 61 | 61 | 297 | 18 888 |
| **EST** | 5 | 5 | 20 | 66 | 56 | 2 146 | 0 | 0 | 19 | 19 | 100 | 2 236 |
| **SUD-OUEST** | 4 | 4 | 23 | 78 | 102 | 5 604 | 1 | 45 | 3 | 3 | 133 | 5 794 |
| **NORD** | 5 | 5 | 8 | 24 | 30 | 1 148 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 | 1 177 |
| **PROVINCE** | 28 | 28 | 77 | 285 | 383 | 27 053 | 2 | 46 | 83 | 83 | 573 | 28 095 |

## *Résumé des statistiques sur la charge de travail*

***Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990***

| DEMANDES | APPELS REÇUS | | APPELS ENTENDUS | | CONFÉRENCES PRÉPARATOIRES À L'AUDIENCE | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| **CENTRE** | | | | | | |
| Révision pour tout l'immeuble | 717 | 58 | 399 | 29 | 85 | 52 |
| Remboursement d'excédent de loyer | 327 | 27 | 258 | 19 | 7 | 4 |
| Autres | 180 | 15 | 705 | 52 | 72 | 44 |
| Total | 1 224 | 100 | 1 362 | 100 | 164 | 100 |
| **EST** | | | | | | |
| Révision pour tout l'immeuble | 156 | 70 | 142 | 32 | 5 | 2 |
| Remboursement d'excédent de loyer | 60 | 27 | 38 | 9 | 3 | 1 |
| Autres | 6 | 3 | 260 | 59 | 226 | 97 |
| Total | 222 | 100 | 440 | 100 | 234 | 100 |
| **SUD-OUEST** | | | | | | |
| Révision pour tout l'immeuble | 310 | 57 | 146 | 58 | 18 | 95 |
| Remboursement d'excédent de loyer | 210 | 39 | 100 | 40 | 1 | 5 |
| Autres | 23 | 4 | 5 | 2 | 0 | 0 |
| Total | 543 | 100 | 253 | 100 | 19 | 100 |
| **NORD** | | | | | | |
| Révision pour tout l'immeuble | 36 | 29 | 33 | 49 | 4 | 67 |
| Remboursement d'excédent de loyer | 52 | 43 | 33 | 49 | 2 | 33 |
| Autres | 34 | 28 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| Total | 122 | 100 | 67 | 100 | 6 | 100 |
| **TOTAL** | | | | | | |
| Révision pour tout l'immeuble | 1 219 | 58 | 722 | 34 | 112 | 26 |
| Remboursement d'excédent de loyer | 649 | 31 | 429 | 20 | 13 | 3 |
| Autres | 243 | 11 | 971 | 46 | 298 | 71 |
| Province | 2 111 | 100 | 2 122 | 100 | *423 | 100 |

*Dans le cadre de 134 audiences